

QUARTALS- FINANZBERICHT

zum 31. März 2016

KENNZAHLEN

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

| | Einheit | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderung in % |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Ertragskennzahlen | | | | |
| Mieterlöse | in TEUR | 32.513 | 30.374 | 7,0 |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI) | in TEUR | 28.892 | 26.854 | 7,6 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | in TEUR | 619 | 5.790 | -89,3 |
| Konzernperiodenergebnis | in TEUR | 12.888 | 32.124 | -59,9 |
| FFO | in TEUR | 17.135 | 15.753 | 8,8 |
| FFO je Aktie ¹ | in EUR | 0,25 | 0,26 | -3,8 |

| | Einheit | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung in % |
|--|---------|------------|------------|---------------------|
| Bilanzkennzahlen | | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | in TEUR | 1.852.405 | 1.739.474 | 6,5 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | in TEUR | 99.779 | 183.736 | -45,7 |
| Bilanzsumme | in TEUR | 1.997.950 | 1.999.461 | -0,1 |
| Eigenkapital | in TEUR | 978.325 | 967.874 | 1,1 |
| Eigenkapitalquote | in % | 49,0 | 48,4 | 0,6 Pkt. |
| Bankverbindlichkeiten | in TEUR | 775.115 | 782.688 | -1,0 |
| Nettoverschuldung | in TEUR | 675.336 | 598.952 | 12,8 |
| Net LTV ² | in % | 36,2 | 33,6 | 2,6 Pkt. |
| EPRA NAV | in TEUR | 1.189.829 | 1.171.594 | 1,6 |
| EPRA NAV pro Aktie ¹ | in EUR | 17,64 | 17,37 | 1,6 |

| | Einheit | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung in % |
|-----------------------------------|--------------------|------------|------------|---------------------|
| Portfoliokennzahlen | | | | |
| Immobilienwert ³ | in TEUR | 1.864.756 | 1.765.834 | 5,6 |
| Immobilien | Anzahl | 414 | 418 | -4 Einheiten |
| Jahresnettokaltniete ⁴ | in TEUR | 135.991 | 131.379 | 3,5 |
| Mietrendite | in % | 7,3 | 7,4 | -0,1 Pkt. |
| EPRA Leerstand | in % | 3,3 | 3,7 | -0,4 Pkt. |
| WALT | in Jahren | 6,5 | 6,5 | 0,0 Jahre |
| Durchschnittsmiete | EUR/m ² | 9,50 | 9,23 | 2,9 |

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. März 2015: 61,3 Mio., zum 31. März 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Quartal 2015 61,3 Mio. und im ersten Quartal 2016 aufgrund der Kapitalerhöhung im November 2015 67,4 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 20

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

⁴ Die Jahresnettokaltniete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



INHALT

| | |
|-----------|--|
| 2 | VORWORT |
| 4 | DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE |
| 7 | KENNZAHLEN NACH EPRA |
| 12 | KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT |
| 22 | KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 23 | KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 24 | KONZERNBILANZ |
| 25 | KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG |
| 26 | VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS |
| 27 | VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 27 | A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG |
| 28 | B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN |
| 29 | C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ |
| 30 | D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 31 | E. SONSTIGE ANGABEN |
| 33 | FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM |



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

**SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

„Auf Kurs“, so lautete der Titel unseres Geschäftsberichtes zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2015, den wir am 30. März 2016 veröffentlicht haben. Und dieser Titel passt im Grunde auch gut zum ersten Quartal 2016.

Am 2. Februar 2016 ging das im Dezember 2015 angekaufte Hotel- und Büroobjekt am Dresdener Hauptbahnhof in unseren Bestand über, insgesamt wurden hier EUR 28,2 Mio. investiert. Darüber hinaus konnte im März 2016 ein Kaufvertrag für ein Büroobjekt in zentraler Leipziger Lage mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 57,2 Mio. unterzeichnet werden. Der wirtschaftliche Übergang des im November 2015 angekauften Portfolios aus sieben Büroimmobilien und einem Hotelobjekt erfolgte plangemäß am 31. März 2016. Nach dem Berichtstichtag ging im April 2016 ein im Januar 2016 angekauftes Büroobjekt in Berlin in den Bestand der TLG IMMOBILIEN AG über (Gesamtinvestition: EUR 50,6 Mio.). Das Unternehmen wächst damit auch in diesem Jahr kontinuierlich weiter.

Die stete Erweiterung unseres Portfolios wirkt sich positiv auf unsere operativen Ergebnisse aus. So konnten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres die wesentlichen Konzernkennzahlen weiter verbessert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum in 2015 um 7,6 % auf EUR 28,9 Mio. Ebenfalls konnten wir unsere Funds from Operations (FFO) steigern, die sich im Vergleich zum 31. März 2015 um 8,8 % auf EUR 17,1 Mio. erhöhten. Für das Gesamtjahr 2016 erwarten wir nunmehr FFO zwischen EUR 72 Mio. und EUR 74 Mio. In dieser Prognose sind die oben genannten Ankäufe bereits berücksichtigt.

Diese Entwicklungen spiegeln aus unserer Sicht einen gelungenen Jahresauftakt wider, an den wir im laufenden Geschäftsjahr gerne anknüpfen möchten.

Unsere diesjährige ordentliche Hauptversammlung findet am 31. Mai 2016 in Berlin statt, auf der wir eine Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 0,72 je Aktie vorschlagen werden. Daneben freuen wir uns auf einen anregenden Dialog mit unseren Aktionärinnen und Aktionären.

Berlin, 13. Mai 2016



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

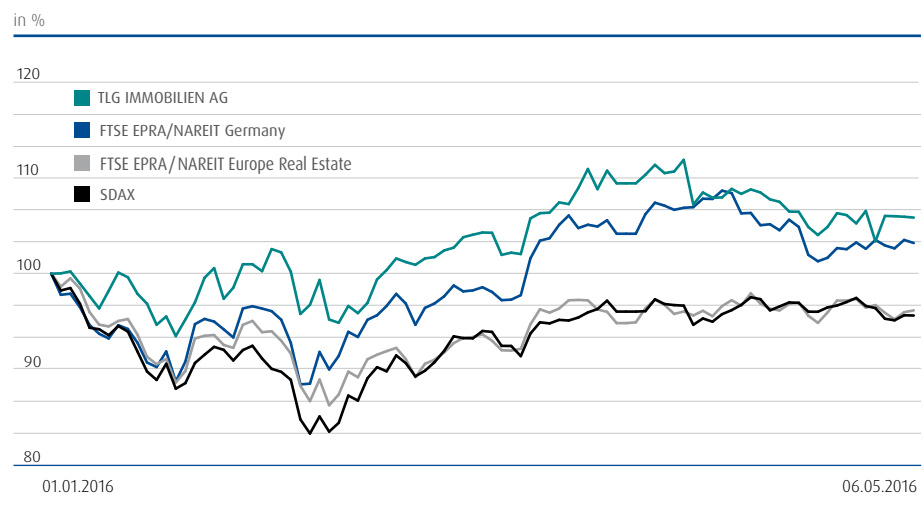
Das Kapitalmarktumfeld war im ersten Quartal 2016 turbulent. Der zwischenzeitliche Rutsch des Ölpreises unter die Marke von US\$ 30 je Barrel auf ein Zwölfjahrestief, sinkende Frühindikatoren in Europa und den USA, die negativen Trends in China, wie der Einbruch des chinesischen Aktienmarktes oder die Abwertung der chinesischen Währung gegenüber dem US-Dollar, sowie der stärkere Euro führten zu sehr volatilen Aktienmärkten in den ersten drei Monaten 2016. Gegenläufig wirkten u.a. die expansivere Politik der Notenbanken im Euroraum, in Japan und in China, die gemäßigte Fed-Politik sowie die Erholung des Ölpreises nach Plänen Russlands und Saudi-Arabiens, die Ölförderquoten einzufrieren.

Im Ergebnis stand der deutsche Aktienmarkt bis Mitte Februar unter starkem Druck und der DAX fiel unter die Marke von 9.000 Punkten. Bis zum Ende des Quartals erholte sich der Leitindex wieder und schloss am 31. März 2016 bei 9.965,51 Punkten, was einen Rückgang von -5,0% im Vergleich zum Eröffnungskurs am 4. Januar 2016 bedeutet.

Der SDAX verlor im Vergleich zum DAX im ersten Quartal nicht so stark und fiel um -2,5% von Anfang Januar 2016 bis Ende März 2016.

Die Immobilienaktien entwickelten sich hingegen positiver. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten drei Monaten um 9,5% und der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index fiel im ersten Quartal um -1,9%.

Performance der Aktie im Indexvergleich



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2016 und erreichte am 30. März 2016 mit EUR 19,40 den Xetra-Höchstkurs im ersten Quartal 2016. Zum Ende der Berichtsperiode am 31. März 2016 schloss die Aktie bei EUR 19,15, was einer Performance im ersten Quartal 2016 von 10,1% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,40 entspricht. Damit konnte die TLG IMMOBILIEN-Aktie die Performance von DAX und SDAX sowie auch die Immobilienindizes FTSE EPRA/NAREIT Europe und FTSE EPRA/NAREIT Germany deutlich übertreffen.

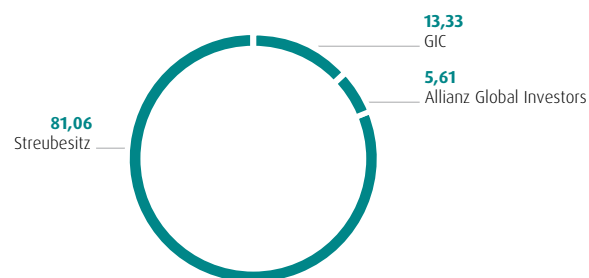
Kennzahlen TLG IMMOBILIEN-Aktie

| | |
|--|---|
| ISIN/WKN | DE000A12B8Z4/A12B8Z |
| Ticker-Symbol | TLG |
| Grundkapital in EUR | 67.432.326,00 |
| Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) | 67.432.326 |
| Indizes (Auswahl) | SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index |
| Branche/Subsektor | Immobilien |
| Marktsegment | Regulierter Markt (Prime Standard) |
| Designated Sponsors | Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG |
| Quartalshöchstkurs am 30.03.2016 (Xetra) in EUR | 19,40 |
| Quartaltiefstkurs am 21.01.2016 (Xetra) in EUR | 16,12 |
| Schlusskurs 31.03.2016 (Xetra) in EUR | 19,15 |
| Marktkapitalisierung in EUR Mio. | 1.291,3 |

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur zum 31. März 2016*

in %



* Datenbasis sind die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen.

GIC Beteiligungshöhe zum 24. Juli 2015, wie am 28. Juli 2015 schriftlich von GIC mitgeteilt. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326.

Allianz Global Investors Beteiligungshöhe zum 19. März 2015, wie am 20. März 2015 schriftlich von Allianz Global Investors mitgeteilt. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326.

Streubesitz gesamt gemäß Definition der Deutschen Börse.

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 21, 22 WpHG, bezogen auf das damals aktuelle Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl von Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

ANALYSTENCOVERAGERE

| Bank | Kursziel in EUR | Rating | Analyst | Datum |
|-------------------|-----------------|------------|-------------------|------------|
| Victoria Partners | 18,50–20,50 | n/a | Bernd Janssen | 28.04.2016 |
| KEMPEN & CO. | 18,00 | Neutral | Remco Simon | 26.04.2016 |
| Berenberg | 21,00 | Buy | Kai Klose | 19.04.2016 |
| Bankhaus Lampe | 21,00 | Buy | Georg Kanders | 12.04.2016 |
| UBS | 20,00 | Neutral | Osmaan Malik | 05.04.2016 |
| Kepler Cheuvreux | 22,50 | Buy | Thomas Neuhold | 31.03.2016 |
| J.P. Morgan | 21,75 | Overweight | Tim Leckie | 22.03.2016 |
| Commerzbank | 21,50 | Buy | Thomas Rothäusler | 01.03.2016 |
| HSBC | 20,00 | Buy | Thomas Martin | 25.11.2015 |
| Deutsche Bank | 20,50 | Buy | Markus Scheufler | 12.11.2015 |

Quelle: Bloomberg (Stand 02.05.2016) und Broker Research

Im ersten Quartal 2016 haben mit Berenberg und Kepler Cheuvreux zwei neue Banken die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten drei Monaten 2016 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference 2016, Frankfurt am Main
- ▼ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2016, Frankfurt am Main

Am 30. März 2016 wurden die Geschäftszahlen 2015 publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de steht neben den Berichtsdokumenten der Mitschnitt der Telefonkonferenz zur Verfügung.

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen europäischer kapitalmarktorientierter Immobiliengesellschaften vertritt und sich für eine konsistente, transparente Finanzberichterstattung einsetzt.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und publiziert als börsenlistedes Unternehmen im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit die wesentlichen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations).

Kennzahlen nach EPRA im Überblick

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------|------------|-------------|------------------|
| EPRA NAV | 1.189.829 | 1.171.594 | 18.235 | 1,6 |
| EPRA NNNNAV | 939.702 | 931.029 | 8.673 | 0,9 |
| EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in % | 6,0 | 6,1 | -0,1 Pkt. | |
| EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in % | 6,0 | 6,1 | -0,1 Pkt. | |
| EPRA Leerstandsquote in % | 3,3 | 3,7 | -0,4 Pkt. | |

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------|------------------|
| EPRA Überschuss | 16.762 | 15.304 | 1.458 | 9,5 |
| EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹ | 27,8 | 27,6 | 0,2 Pkt. | |
| EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹ | 25,4 | 26,2 | -0,8 Pkt. | |



¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D).

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit einer Immobilienplattform und insofern grundsätzlich vergleichbar mit der FFO-Berechnung. Nicht im EPRA Überschuss berücksichtigt werden Ertragskomponenten, die keinen Einfluss auf die wiederkehrende Leistungsfähigkeit der Immobilienplattform haben. Hierzu zählen zum Beispiel Bewertungseffekte und das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien.

Als Hauptunterschied zur FFO-Berechnung der TLG IMMOBILIEN wird das Ergebnis beim EPRA Überschuss nicht um sonstige nicht zahlungswirksame oder nicht nachhaltige Effekte bereinigt.

Der Anstieg des EPRA Überschusses gegenüber dem Vorjahreszeitraum trägt vor allem dem höheren Vermietungsergebnis Rechnung, im Wesentlichen bedingt durch die erfolgreichen Ankäufe sowie die erzielten Personalkosteneinsparungen.

EPRA Überschuss

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| Konzernperiodenergebnis | 12.888 | 32.124 | -19.236 | -59,9 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -665 | -23.139 | 22.474 | -97,1 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -612 | -5.817 | 5.205 | -89,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | -7 | 27 | -34 | n/a |
| Steuern auf das Verkaufsergebnis/aperiodische Steuern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 1.123 | 59 | 1.064 | n/a |
| Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen | 4.073 | 12.122 | -8.049 | -66,4 |
| Nicht beherrschende Anteile | -38 | -72 | 34 | -47,2 |
| EPRA Überschuss | 16.762 | 15.304 | 1.458 | 9,5 |
| Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) | 67.432 | 61.302 | | |
| EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR) | 0,25 | 0,25 | | |

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

Die Berechnung des EPRA NAV dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und vergleichbaren Grundlage. Der EPRA NAV ist eine wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN.

Gegenüber dem 31. Dezember 2015 stieg der EPRA NAV um TEUR 18.235 auf TEUR 1.189.829, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 17,64.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das auf die Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN entfallende Gesamtergebnis von TEUR 10.212, und der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 2.870 sowie der Veränderung der Marktwerte derivativer Finanzinstrumente um TEUR 4.943.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|---------------|------------------|
| Eigenkapital ¹ | 975.479 | 965.065 | 10.414 | 1,1 |
| Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16) | 5.587 | 5.572 | 15 | 0,3 |
| Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2) | 326 | 333 | -7 | -2,1 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | 20.864 | 15.921 | 4.943 | 31,0 |
| Passive latente Steuern | 188.737 | 185.867 | 2.870 | 1,5 |
| Goodwill | -1.164 | -1.164 | 0 | 0,0 |
| EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) | 1.189.829 | 1.171.594 | 18.235 | 1,6 |
| Anzahl Aktien (in Tausend) | 67.432 | 67.432 | | |
| EPRA NAV pro Aktie (in EUR) | 17,64 | 17,37 | | |

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

Die EPRA empfiehlt die Berechnung eines EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV), der in Ergänzung zum EPRA NAV dem fairen Wert des Unternehmens unter Abweichung vom Grundsatz der Unternehmensfortführung entspricht. Hierbei wird der EPRA NAV um stille Lasten und stille Reserven aus der Marktbewertung der Verbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt.

Zum 31. März 2016 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 939.702 gegenüber TEUR 931.029 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 8.673 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getragen vom Konzernperiodenergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|
| EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) | 1.189.829 | 1.171.594 | 18.235 | 1,6 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | -20.864 | -15.921 | -4.943 | 31,0 |
| Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten | -40.526 | -38.777 | -1.749 | 4,5 |
| Passive latente Steuern | -188.737 | -185.867 | -2.870 | 1,5 |
| EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) | 939.702 | 931.029 | 8.673 | 0,9 |

EPRA NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) ist eine Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird als Verhältnis der Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Immobilienaufwendungen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios inkl. Erwerbsnebenkosten ermittelt.

Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert.

EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.852.405 | 1.739.474 | 112.931 | 6,5 |
| Vorratsimmobilien | 1.103 | 1.104 | -1 | -0,1 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 1.919 | 15.912 | -13.993 | -87,9 |
| Immobilienbestand (netto) | 1.855.427 | 1.756.490 | 98.937 | 5,6 |
| Geschätzte Transaktionskosten | 131.983 | 125.899 | 6.084 | 4,8 |
| Immobilienbestand (brutto) | 1.987.410 | 1.882.389 | 105.021 | 5,6 |
| Annualisierte Mieteinnahmen | 135.703 | 131.097 | 4.606 | 3,5 |
| Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen | -16.619 | -16.533 | -86 | 0,5 |
| Annualisierte Nettomieteträge | 119.084 | 114.564 | 4.520 | 3,9 |
| Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten | 286 | 280 | 6 | 2,1 |
| Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge | 119.370 | 114.844 | 4.526 | 3,9 |
| EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in % | 6,0 | 6,1 | -0,1 Pkt. | |
| EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in % | 6,0 | 6,1 | -0,1 Pkt. | |

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zu der Marktmiete für das Gesamtportfolio jeweils zum Bilanzstichtag. Die dabei herangezogenen Marktmieten wurden von der Savills Advisory Services GmbH & Co. KG im Rahmen der Fair-Value-Bewertung des Immobilienportfolios ermittelt. Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,7% per 31. Dezember 2015 auf 3,3% im ersten Quartal 2016 für den Gesamtbestand ist insbesondere durch den Verkauf von zwei Gewerbetanks in Chemnitz bedingt.

EPRA Leerstandsquote

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|----------------------------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Marktmiete für Leerstand | 4.448 | 4.919 | -471 | -9,6 |
| Marktmiete gesamt | 136.167 | 131.679 | 4.488 | 3,4 |
| EPRA Leerstandsquote in % | 3,3 | 3,7 | -0,4 Pkt. | |

EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquote setzt die Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zur Miete, um die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar zu machen. Die in der EPRA Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ohne Buchwertänderungen, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Dies beinhaltet Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

EPRA Kostenquote

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS¹ | | | | |
| Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung | 8.595 | 8.987 | -392 | -4,4 |
| Personalaufwand | 2.854 | 3.204 | -350 | -10,9 |
| Planmäßige Abschreibungen | 143 | 218 | -75 | -34,4 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.426 | 1.609 | 817 | 50,8 |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten | -4.781 | -4.916 | 135 | -2,7 |
| Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen | -165 | -584 | 419 | -71,7 |
| Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen | -18 | -113 | 95 | -84,1 |
| Erbbauzinsen | -2 | -7 | 5 | -71,4 |
| EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) | 9.052 | 8.398 | 654 | 7,8 |
| Direkte Leerstandskosten | -808 | -431 | -377 | 87,5 |
| EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) | 8.244 | 7.967 | 277 | 3,5 |
| Mieteinnahmen | 32.513 | 30.374 | 2.139 | 7,0 |
| EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % | 27,8 | 27,6 | 0,2 Pkt. | |
| EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % | 25,4 | 26,2 | -0,8 Pkt. | |



¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D).

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

13 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

13 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

13 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

13 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

15 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

21 3. NACHTRAGSBERICHT

21 4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

21 4.1 RISIKOBERICHT

21 4.2 CHANCENBERICHT

21 4.3 PROGNOSEBERICHT

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 Organisatorische Struktur

Die TLG IMMOBILIEN verfügt mit zwei leistungsfähigen Niederlassungen in Berlin und Dresden sowie verschiedenen regionalen Zweigstellen über ausgeprägte und langjährige lokale Netzwerke in den ostdeutschen Wachstumsregionen.

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN basieren auf den folgenden Säulen:

- ▼ **Strategisches Portfolio Management**
Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.
- ▼ **Asset und Property Management**
Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das technische und kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen.
- ▼ **Akquisitionen und Verkäufe**
Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war zum Jahresauftakt 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Nach vorläufigen Angaben des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung in Halle (IWH) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2016 um 0,5% gegenüber dem vorangegangenen Quartal gestiegen. Gleichzeitig prognostiziert das IWH einen leichten Rückgang des Wachstums des realen Bruttoinlandsprodukts in Ostdeutschland von 0,4% im vierten Quartal 2015 auf 0,3% im ersten Quartal 2016.

Trotz der weltwirtschaftlichen und politischen Risiken (konjunkturelle Eintrübung in China, Turbulenzen auf den Finanzmärkten, Unwägbarkeiten im europäischen Bankensystem, Deflation im Euroraum und europäische Uneinigkeit in der Flüchtlingspolitik) bleibt die deutsche Wirtschaft nach IWH-Angaben weiterhin stabil. Dabei ist der Privatkonsum weiter der Hauptmotor der positiven und stetigen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland. Auch die niedrigen Ölpreise bringen kaufkraftsteigernde Effekte.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Nach Angaben von German Property Partners lag das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in den deutschen Top-7-Städten im ersten Quartal 2016 bei rund EUR 4,2 Mrd., was einem Rückgang von 8,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht. Das sinkende Transaktionsvolumen trotz steigender Nachfrage resultiert laut Savills aus der Eigentümerstruktur des deutschen Immobilienmarktes, die langfristig einkommensorientiert ist und sich auf die laufende Cashflow-Rendite statt auf den Immobilienverkauf fokussiert.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Büroimmobilien bleiben laut Savills weiter die gefragteste Assetklasse auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Im ersten Quartal 2016 haben sie rund 45% des Gesamttransaktionsvolumens in Deutschland generiert, was rund EUR 3,7 Mrd. entspricht. Somit stieg das Transaktionsvolumen um 6% gegenüber dem Vorjahresquartal. Gleichzeitig sank nach Angaben von Colliers der Anteil des Transaktionsvolumens, der auf die Top-7-Städte entfiel, unter den dreijährigen Durchschnitt, was auf ein steigendes Interesse der Investoren an B-Städten hindeutet.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Trotz der GfK-Prognose eines weiteren leichten Rückgangs des Gesamtindikators von 9,5 auf 9,4 Zähler im April 2016 bleibt die Konsumstimmung in Deutschland insgesamt auf einem guten Niveau. Die stabile Arbeitssituation führt in Verbindung mit einer niedrigen Inflationsrate dazu, dass die Verbraucher ausgabefreudig sind. Infolge der aktuellen Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins auf 0% zu senken, wird darüber hinaus das Sparen als Alternative zum Konsum noch unattraktiver.

Das günstige Geschäftsumfeld liefert einen positiven Impuls für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Allerdings ist Savills zufolge das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahresquartal um 40% auf EUR 2,2 Mrd. zurückgegangen. Dieser Rückgang dürfte aber keine Trendwende, sondern nur eine kurzzeitige Abnahme darstellen.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Nach einem wirtschaftlich guten Jahr 2015 mit einem Nettoumsatz von EUR 24,1 Mrd. (+4,2%) sind die Erwartungen für die Hotelbranche in Deutschland im Jahr 2016 laut Hotelverband Deutschland (IHA) aufgrund der robusten Konjunktur, Konsumfreude und Reiselust ebenfalls positiv.

Die gute Entwicklung des Tourismussektors wirkt sich positiv auf den Hotelimmobilien-Investmentmarkt aus. Im ersten Quartal 2016 erreichte das Transaktionsvolumen nach CBRE-Angaben ein Niveau von EUR 750 Mio., was einem deutlichen Anstieg von 30% gegenüber dem Vorjahresergebnis entspricht.

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

Kennzahlen

| | Total | Büro | Einzelhandel | Hotel | Sonstiges |
|--|------------------|---------|--------------|---------|-----------|
| Immobilienwert (TEUR) ¹ | 1.864.756 | 669.168 | 872.628 | 262.436 | 60.524 |
| Jahresnettokaltmiete (TEUR) ² | 135.991 | 46.978 | 68.127 | 16.001 | 4.885 |
| Mietrendite (%) | 7,3 | 7,1 | 7,8 | 5,9 | 8,0 |
| EPRA Leerstandsquote (%) | 3,3 | 5,3 | 1,6 | 2,8 | 6,6 |
| WALT (Jahre) | 6,5 | 4,8 | 5,8 | 13,8 | 8,5 |
| Immobilien (Anzahl) | 414 | 59 | 277 | 7 | 71 |
| Vermietbare Fläche (m ²) | 1.266.800 | 455.363 | 598.936 | 109.498 | 103.003 |

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

² Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstiges, wobei in der Assetklasse Sonstiges im Wesentlichen die Immobilien erfasst sind, die per 31.12.2015 dem Nicht-Kernportfolio zugeordnet waren. Zum Berichtsstichtag 31. März 2016 sind 414 Immobilien (31.12.2015: 418) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 1,865 Mrd. (31.12.2015: rd. EUR 1,766 Mrd.) im Bestand. Die Steigerung des Immobilienbestandswertes um 5,6% ist weitgehend durch Neuerwerbungen bedingt.

Die Neuerwerbungen betreffen im ersten Quartal die Assetklassen Büro und Hotel. In der Assetklasse Büro ergibt sich insbesondere durch den Zugang von sieben Büroimmobilien, die Ende 2015 im Rahmen eines Portfolioankaufs erworben worden sind, eine Wertsteigerung um 9,7% auf EUR 669,2 Mio. (31.12.2015: EUR 610,2 Mio. inklusive der Umgliederung von drei Büroimmobilien aus dem Nicht-Kernportfolio in Höhe von EUR 3,3 Mio.). Die weiteren Zukäufe von zwei innerstädtisch gelegenen Hotels in Dresden und Leipzig, letzteres als Teil eines Portfolioankaufs, bewirken in der Assetklasse Hotel eine Bestandswertsteigerung um 26,4% auf EUR 262,4 Mio. Die Einzelhandelsimmobilien zeigen sich mit einem Portfoliowert von EUR 872,6 Mio. (31.12.2015: EUR 873,4 Mio.) nahezu unverändert. In der Assetklasse Sonstiges führten im Wesentlichen Verkäufe zu einer Reduzierung des Portfoliowertes um 18,9% auf EUR 60,5 Mio. (31.12.2015: EUR 74,7 Mio. abzüglich dreier in die Assetklasse Büro umgegliederter Immobilien im Wert von EUR 3,3 Mio.).

2.2.2 Ertragslage

Im ersten Quartal 2016 konnte die TLG IMMOBILIEN ein positives Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 12.888 erzielen. Das im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 19.236 niedrigere Ergebnis war maßgeblich geprägt durch das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die TLG IMMOBILIEN hat in 2016 ihr Verfahren zur Ermittlung des Bewertungsergebnisses umgestellt. In 2016 wird zum 30. Juni 2016 eine Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgen, während in den beiden weiteren Quartalen in 2016 eine interne Prüfung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. In 2015 erfolgte noch eine externe Bewertung im Rahmen eines jeden Quartalsabschlusses. Anpassungen der bilanzierten Marktwerte erfolgen lediglich nach Durchführung der Bewertung durch einen externen Gutachter bzw. bei belegbaren Veränderungen der Marktwerte im Rahmen der internen Überprüfung.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

| in TEUR | 01.01.2016- 31.03.2016 | 01.01.2015- 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung¹ | 28.892 | 26.854 | 2.038 | 7,6 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 665 | 23.139 | -22.474 | -97,1 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 612 | 5.817 | -5.205 | -89,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | 7 | -27 | 34 | n/a |
| Sonstige betriebliche Erträge ¹ | 425 | 1.460 | -1.035 | -70,9 |
| Personalaufwand | -2.854 | -3.204 | 350 | -10,9 |
| Planmäßige Abschreibungen | -143 | -218 | 75 | -34,4 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.426 | -1.609 | -817 | 50,8 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 25.178 | 52.211 | -27.033 | -51,8 |
| Finanzerträge | 70 | 175 | -105 | -60,0 |
| Finanzaufwendungen | -5.808 | -6.029 | 221 | -3,7 |
| Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | -1.123 | -59 | -1.064 | n/a |
| Ergebnis vor Steuern | 18.316 | 46.298 | -27.982 | -60,4 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -5.428 | -14.174 | 8.746 | -61,7 |
| Konzernperiodenergebnis | 12.888 | 32.124 | -19.236 | -59,9 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | -2.638 | -2.014 | -624 | 31,0 |
| Konzerngesamtergebnis | 10.250 | 30.110 | -19.860 | -66,0 |



¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - Abschnitt D).

Aus der Vermietung und Verpachtung wurde ein Ergebnis von TEUR 28.892 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das Vermietungsergebnis um TEUR 2.038 gestiegen, da insbesondere neu angekaufte Immobilien ertragswirksam in die Bewirtschaftung übernommen wurden. Die Mieterlöse der neu angekauften Immobilien haben den Rückgang durch veräußerte Objekte überkompensiert.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug im Berichtszeitraum TEUR 665.

Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich das Ergebnis aus Immobilienverkäufen aufgrund von Sondereffekten im Vorjahr um TEUR 5.171 auf TEUR 619.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 425 und beinhalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, die gegenüber der Vorperiode um TEUR 310 geringer ausfielen.

Der sonstige betriebliche Aufwand stieg gegenüber der Vorperiode um TEUR 817 auf TEUR 2.426. Der Anstieg ist überwiegend auf höhere Abschreibungen auf Forderungen sowie höhere Verwaltungskosten zurückzuführen, darunter insbesondere Unternehmenswerbung, Beratungsleistungen und allgemeine Verwaltungskosten.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 konnten aufgrund geringerer übriger Finanzaufwendungen, darunter Avalzinsen und Besicherungskosten, die Finanzaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 221 auf TEUR 5.808 reduziert werden, während sich Zinsaufwendungen für Darlehen und Zinssicherungsinstrumente im Kontext des gestiegenen Darlehensbestandes leicht erhöht haben.

Im ersten Quartal 2016 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivater Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.123 (Vj. TEUR 59). Der Aufwand aus Marktwertanpassungen resultiert im Wesentlichen aus Derivaten, bei denen keine bilanzielle Sicherungsbeziehung besteht.

Der Steueraufwand im Berichtszeitraum setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 1.355 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.073 zusammen.

2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mit Hilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten im ersten Quartal 2016 zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich durch die Ankäufe von Immobilien.

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 10.905 | 30.242 | -19.337 | -63,9 |
| 2. Cashflow aus Investitionstätigkeit | -89.152 | -29.353 | -59.799 | 203,7 |
| 3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -5.710 | -7.942 | 2.232 | -28,1 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -83.957 | -7.053 | -76.904 | n/a |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 183.736 | 152.599 | 31.137 | 20,4 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 99.779 | 145.546 | -45.767 | -31,4 |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 19.337. Hier wirkte im Vorjahr vor allem die Zahlung der IPO-Kosten-erstattung in Höhe von TEUR 9.609.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 89.152 spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider. Während im Vorjahreszeitraum TEUR 57.242 für das Fachmarktzentrum am Adlergestell in Berlin und die Bürohäuser Ferdinandplatz in Dresden und Doberaner Straße in Rostock ausgezahlt wurden, erfolgten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 Auszahlungen hauptsächlich für das Hotel- und Bürogebäude Wiener Platz in Dresden und das BLUE 5-Portfolio in Höhe von TEUR 105.763.

Darüber hinaus gingen auch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien erwartungsgemäß um TEUR 11.403 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Der geringere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch TEUR 2.232 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen im ersten Quartal 2016.

Insgesamt beträgt der Finanzmittelfonds am 31. März 2016 TEUR 99.779. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4 Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zusammengefasst dargestellt. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|---------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen | 1.855.536 | 1.753.746 | 101.790 | 5,8 |
| Andere langfristige Vermögenswerte | 20.208 | 20.556 | -348 | -1,7 |
| Finanzanlagen | 2.550 | 2.535 | 15 | 0,6 |
| Flüssige Mittel | 99.779 | 183.736 | -83.957 | -45,7 |
| Andere kurzfristige Vermögenswerte | 19.877 | 38.888 | -19.011 | -48,9 |
| Vermögen | 1.997.950 | 1.999.461 | -1.511 | -0,1 |
| Eigenkapital | 978.325 | 967.874 | 10.451 | 1,1 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 768.708 | 771.914 | -3.206 | -0,4 |
| Passive latente Steuern | 188.737 | 185.867 | 2.870 | 1,5 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 62.180 | 73.809 | -11.629 | -15,8 |
| Kapital | 1.997.950 | 1.999.461 | -1.511 | -0,1 |

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 von 88 % auf 93 % erhöht, insbesondere durch die Zugänge im Immobilienvermögen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich geleisteter Anzahlungen erhöhten sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 um TEUR 101.790 auf TEUR 1.855.536, primär resultierend aus Ankäufen (TEUR 111.970) sowie dem Rückgang von geleisteten Anzahlungen (TEUR 11.141) aufgrund der erfolgten Aktivierung der zugrundeliegenden Ankäufe. Die Ankäufe betrafen das Hotel- und Bürogebäude Wiener Platz in Dresden und das BLUE 5-Portfolio.

Darüber hinaus wirkten auch Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 2.178) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 1.881).

Das Eigenkapital des Konzerns betrug TEUR 978.325 und erhöhte sich um TEUR 10.451, insbesondere bedingt durch das erwirtschaftete Periodenergebnis. Die Bilanzsumme hat sich zum 31. März 2016 um TEUR 1.511 auf TEUR 1.997.950 verringert.

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2015 um 0,6 Prozentpunkte auf 49,0 %.

2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

| in TEUR | 01.01.2016- 31.03.2016 | 01.01.2015- 31.03.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| Konzernperiodenergebnis | 12.888 | 32.124 | -19.236 | -59,9 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 5.428 | 14.174 | -8.746 | -61,7 |
| EBT | 18.316 | 46.298 | -27.982 | -60,4 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -612 | -5.817 | 5.205 | -89,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | -7 | 27 | -34 | n/a |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -665 | -23.139 | 22.474 | -97,1 |
| Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 1.123 | 59 | 1.064 | n/a |
| Sonstige Effekte ¹ | 335 | 377 | -42 | -11,1 |
| FFO vor Steuern | 18.490 | 17.805 | 685 | 3,8 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -5.428 | -14.174 | 8.746 | -61,7 |
| Latente Steuern | 4.073 | 12.122 | -8.049 | -66,4 |
| FFO nach Steuern | 17.135 | 15.753 | 1.382 | 8,8 |
| Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) ² | 67.432 | 61.302 | | |
| FFO je Aktie in EUR | 0,25 | 0,26 | -0,01 | -3,8 |

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

- (a) die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 42, Vj. TEUR 55),
- (b) Erträge aus dem Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 0, Vj. TEUR 30),
- (c) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 293, Vj. TEUR 30),
- (d) anteilsbasierte Vergütung (TEUR 0, Vj. TEUR 322).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. März 2015: 61,3 Mio., zum 31. März 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Quartal 2015 61,3 Mio. und im ersten Quartal 2016 aufgrund der Kapitalerhöhung im November 2015 67,4 Mio. Aktien.

Für den TLG IMMOBILIEN-Konzern stellen die Funds from Operations (FFO) eine entscheidende Steuerungskennzahl dar.

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, das Ergebnis der Immobilienbewertung, das Ergebnis der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die Kennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 17.135. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,8% beziehungsweise TEUR 1.382 trägt vor allem dem höheren Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie den erzielten Einsparungen beim Personalaufwand Rechnung. Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,25 und liegen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl, bedingt durch die im November 2015 erfolgte Kapitalerhöhung, auf dem Niveau der Vergleichsperiode.

Net Loan to Value (Net LTV)

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) | 1.852.405 | 1.739.474 | 112.931 | 6,5 |
| Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) | 3.131 | 14.272 | -11.141 | -78,1 |
| Eigengenutzte Immobilien (IAS 16) | 9.329 | 9.344 | -15 | -0,2 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5) | 1.919 | 15.912 | -13.993 | -87,9 |
| Vorräte (IAS 2) | 1.103 | 1.104 | -1 | -0,1 |
| Immobilienvermögen | 1.867.888 | 1.780.106 | 87.782 | 4,9 |
| Bankverbindlichkeiten | 775.115 | 782.688 | -7.573 | -1,0 |
| Zahlungsmittel | 99.779 | 183.736 | -83.957 | -45,7 |
| Nettoverschuldung | 675.336 | 598.952 | 76.384 | 12,8 |
| Net Loan to Value (Net LTV) in % | 36,2 | 33,6 | 2,6 Pkt. | |

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 36,2%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ist damit eine Erhöhung um 2,6 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen bedingt durch den geringen Zahlungsmittelbestand und die damit einhergehende Zunahme der Nettoverschuldung. Dagegen wirkt die Zunahme des Immobilienvermögens. Für Ankaufsobjekte vorgesehene Fremdkapitalaufnahmen kommen überwiegend erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|---------------|------------------|
| Eigenkapital ¹ | 975.479 | 965.065 | 10.414 | 1,1 |
| Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16) | 5.587 | 5.572 | 15 | 0,3 |
| Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2) | 326 | 333 | -7 | -2,1 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | 20.864 | 15.921 | 4.943 | 31,0 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Passive latente Steuern | 188.737 | 185.867 | 2.870 | 1,5 |
| Goodwill | -1.164 | -1.164 | 0 | 0,0 |
| EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) | 1.189.829 | 1.171.594 | 18.235 | 1,6 |
| Anzahl Aktien (in Tausend) | 67.432 | 67.432 | | |
| EPRA NAV pro Aktie (in EUR) | 17,64 | 17,37 | | |

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Der EPRA NAV betrug zum 31. März 2016 TEUR 1.189.829. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 18.235, zum großen Teil getragen von der Veränderung des Eigenkapitals durch das auf die Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN entfallende Gesamtergebnis von TEUR 10.212.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 17,64 nach EUR 17,37 zum 31. Dezember 2015.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Berichtszeitraums sind nicht eingetreten.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 RISIKOBERICHT

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die TLG IMMOBILIEN AG vielfältigen Risiken ausgesetzt, die das Erreichen gesetzter Ziele sowie die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Geschäftsbericht 2015 dargestellt.

Gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2015 ergab sich keine wesentliche Veränderung der Risikolage.

Existenzgefährdende Risiken für das Unternehmen sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

4.2 CHANCENBERICHT

Innerhalb des ersten Quartals 2016 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN bieten, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

4.3 PROGNOSEBERICHT

Die für 2016 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015 ausführlich erläutert.

Der Gesellschaft gelang es, nach der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 einen Kaufvertrag für eine attraktive Büroimmobilie in zentraler Leipziger Lage abzuschließen. Die bisherige Prognose für die Funds from Operations (FFO) des Geschäftsjahres 2016 von EUR 71 bis EUR 73 Mio. erhöht sich daher auf EUR 72 bis EUR 74 Mio.

Die übrigen Erwartungen in Bezug auf die Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2015 nicht verändert.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

22 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

| | |
|----|--------------------------------------|
| 23 | KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 24 | KONZERNBILANZ |
| 25 | KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG |
| 26 | VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS |

27 VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

| | | |
|----|----|---|
| 27 | A. | ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG |
| 28 | B. | ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN |
| 29 | C. | AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ |
| 30 | D. | AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 31 | E. | SONSTIGE ANGABEN |

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2016

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 ¹ |
|---|---------------------------|--|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 28.892 | 26.854 |
| Erlöse aus der Objektbewirtschaftung | 37.487 | 35.841 |
| a) Mieterlöse | 32.513 | 30.374 |
| b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten | 4.781 | 4.916 |
| c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 193 | 551 |
| Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung | -8.595 | -8.987 |
| d) Aufwendungen aus Betriebskosten | -7.074 | -7.121 |
| e) Aufwendungen für Instandhaltung | -978 | -1.127 |
| f) Übrige Leistungen | -543 | -739 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 665 | 23.139 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 612 | 5.817 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | 7 | -27 |
| a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 8 | -4 |
| b) Aufwand Buchwertabgang | -1 | -23 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 425 | 1.460 |
| Personalaufwand | -2.854 | -3.204 |
| Planmäßige Abschreibungen | -143 | -218 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.426 | -1.609 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 25.178 | 52.211 |
| Finanzerträge | 70 | 175 |
| Finanzaufwendungen | -5.808 | -6.029 |
| Ertrag/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | -1.123 | -59 |
| Ergebnis vor Steuern | 18.316 | 46.298 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -5.428 | -14.174 |
| Konzernperiodenergebnis | 12.888 | 32.124 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis: | | |
| davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern | | |
| Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern | -2.638 | -2.014 |
| Gesamtergebnis | 10.250 | 30.110 |
| Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf: | | |
| nicht beherrschende Anteile | 38 | 72 |
| die Anteilseigner des Mutterunternehmens | 12.850 | 32.052 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR | 0,19 | 0,52 |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR | 0,19 | 0,52 |
| Vom Gesamtergebnis entfallen auf: | | |
| nicht beherrschende Anteile | 38 | 72 |
| die Anteilseigner des Mutterunternehmens | 10.212 | 30.038 |



¹ Vorjahreswerte wurden angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt D.

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2016

Aktiva

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------------|------------------|
| A) Langfristige Vermögenswerte | 1.878.294 | 1.776.837 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.852.405 | 1.739.474 |
| Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 3.131 | 14.272 |
| Sachanlagen | 9.591 | 9.827 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 1.535 | 1.566 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 2.550 | 2.535 |
| Sonstige Vermögenswerte | 9.082 | 9.163 |
| B) Kurzfristige Vermögenswerte | 119.656 | 222.624 |
| Vorräte | 1.103 | 1.104 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.213 | 11.911 |
| Forderungen aus Ertragsteuern | 4.843 | 2.195 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 899 | 883 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 6.900 | 6.883 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 99.779 | 183.736 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 1.919 | 15.912 |
| Bilanzsumme Aktiva | 1.997.950 | 1.999.461 |

Passiva

| in TEUR | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------------|------------------|
| A) Eigenkapital | 978.325 | 967.874 |
| Gezeichnetes Kapital | 67.432 | 67.432 |
| Kapitalrücklage | 439.711 | 439.510 |
| Gewinnrücklagen | 482.220 | 469.369 |
| Sonstige Rücklagen | -13.884 | -11.246 |
| Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | 975.479 | 965.065 |
| Nicht beherrschende Anteile | 2.846 | 2.809 |
| B) Fremdkapital | 1.019.625 | 1.031.590 |
| I.) Langfristige Verbindlichkeiten | 957.445 | 957.781 |
| Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 738.641 | 746.677 |
| Pensionsverpflichtungen | 8.055 | 8.080 |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente | 20.864 | 15.921 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 1.148 | 1.236 |
| Passive latente Steuern | 188.737 | 185.867 |
| II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten | 62.180 | 73.809 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 36.474 | 36.011 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 9.733 | 14.926 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | 2.953 | 2.416 |
| Steuerschulden | 3.800 | 6.415 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 9.220 | 14.041 |
| Bilanzsumme Passiva | 1.997.950 | 1.999.461 |

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2016

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Konzernperiodenergebnis vor Steuern | 18.316 | 46.298 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 143 | 218 |
| Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -665 | -23.139 |
| Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 1.123 | -59 |
| Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen | 512 | -31 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 201 | 481 |
| Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten | -613 | -5.816 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte | 1 | -10 |
| Finanzerträge | -70 | -175 |
| Finanzaufwendungen | 5.808 | 6.029 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 7.663 | 10.077 |
| Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -6.212 | 4.750 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 26.207 | 38.624 |
| Erhaltene Zinsen | 70 | 175 |
| Gezahlte Zinsen | -8.257 | -6.472 |
| Gezahlte Ertragsteuern | -7.115 | -2.085 |
| Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 10.905 | 30.242 |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 16.486 | 27.889 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen | 202 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -105.763 | -57.242 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | -40 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte | -37 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -89.152 | -29.353 |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -5.710 | -7.942 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -5.710 | -7.942 |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3) | -83.957 | -7.053 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 183.736 | 152.599 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 99.779 | 145.546 |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | |
| Liquide Mittel | 99.779 | 145.546 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 99.779 | 145.546 |

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das erste Quartal 2015 und 2016

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Gewinn- rücklage | Kumulierte sonstige Rücklagen | | Nicht beherr- schende Anteile | Eigenkapital |
|---|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|---|--|----------------|
| | | | | Rücklage Hedge- Accounting | Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste | | |
| 01.01.2015 | 61.302 | 343.003 | 354.074 | -11.050 | -1.934 | 2.569 | 747.964 |
| Konzernperiodenergebnis | 0 | 0 | 32.052 | 0 | 0 | 72 | 32.124 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | -2.014 | 0 | 0 | -2.014 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 32.052 | -2.014 | 0 | 72 | 30.110 |
| Anpassung nicht beherrschende Anteile | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 |
| Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen | 0 | 490 | 0 | 0 | 0 | 0 | 490 |
| Veränderung der Periode | 0 | 490 | 32.052 | -2.014 | 0 | 69 | 30.597 |
| 31.03.2015 | 61.302 | 343.493 | 386.126 | -13.065 | -1.934 | 2.639 | 778.561 |
| 01.01.2016 | 67.432 | 439.510 | 469.369 | -9.347 | -1.899 | 2.809 | 967.874 |
| Konzernperiodenergebnis | 0 | 0 | 12.850 | 0 | 0 | 37 | 12.887 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | -2.638 | 0 | 0 | -2.637 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 12.850 | -2.638 | 0 | 37 | 10.250 |
| Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen | 0 | 201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 201 |
| Veränderung der Periode | 0 | 201 | 12.850 | -2.638 | 0 | 37 | 10.451 |
| 31.03.2016 | 67.432 | 439.711 | 482.220 | -11.985 | -1.899 | 2.846 | 978.325 |

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

zum 31. März 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit dem Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Berlin und in Ostdeutschland.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von gewerblichen Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere von Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensaktivitäten, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Hauptaktivitäten des TLG IMMOBILIEN-Konzerns sind im Wesentlichen frei von Saisoninflüssen. Der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunkturflektuierungen.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) in verkürzter Form und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzernzwischenabschluss den Konzernzwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2015 nicht ergeben.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen im Wesentlichen den im IFRS-Konzernabschluss dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Zum 31. Dezember 2015 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Zum Stichtag 31. März 2016 wurde – aufbauend auf der zuletzt extern durchgeführten Bewertung – eine interne Prüfung der Marktwerte vollzogen. Die Bewertung wurde auf Basis der Gutachten zum 31. Dezember 2015 fortgeschrieben und die Annahmen, wie sie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 dargestellt sind, sind weiter zutreffend.

Die seit dem 1. Januar 2016 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat der TLG IMMOBILIEN-Konzern vollständig angewandt. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hieraus nicht ergeben.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich zum Stichtag jeweils wie folgt entwickelt:

| in TEUR | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Buchwert zum 01.01. | 1.739.474 | 1.489.597 |
| Zukäufe | 111.970 | 193.634 |
| Aktivierung von baulichen Maßnahmen | 2.178 | 6.743 |
| Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen | 0 | -3.259 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -1.881 | -38.603 |
| Umgliederung aus Sachanlagen | 0 | 3.506 |
| Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 665 | 87.856 |
| Buchwert zum 31.03.2016 und 31.12.2015 | 1.852.405 | 1.739.474 |

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin und Dresden auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büroportfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandelsportfolio, das geprägt ist von Nahversorgungsimmobiliengüter aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Im ersten Quartal 2016 konnten die Neuerwerbungen eines Hotels in zentraler Innenstadtlage von Dresden sowie eines Portfolios von acht Immobilien – überwiegend Büroobjekte – in den Bestand übernommen werden. Die damit bis zum 31. März 2016 realisierten Zukäufe von insgesamt TEUR 111.970 entsprechen 58 % der Zukäufe des Vorjahres.

Neben den Zukäufen, die 99 % der Bestandwertveränderung begründen, heben sich Aktivierungen von baulichen Maßnahmen mit TEUR 2.178 und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit TEUR 1.881 nahezu auf. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 665 betrifft ausschließlich bereits verkaufte Objekte, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt ist.

C.2 EIGENKAPITAL

Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung des Vorjahresausweises. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung kann somit deutlich treffender dargestellt werden.

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| in TEUR | 01.01.2015– 31.03.2015 (angepasst) | 01.01.2015– 31.03.2015 | Veränderungen |
|---|--|---------------------------|---------------|
| Erlöse aus der Objektbewirtschaftung | 35.841 | 35.440 | 401 |
| a) Mieterlöse | 30.374 | 30.374 | 0 |
| b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten | 4.916 | 4.894 | 22 |
| c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 551 | 172 | 379 |
| Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung | -8.988 | -8.989 | 1 |
| d) Aufwendungen aus Betriebskosten | -7.121 | -7.121 | 0 |
| e) Aufwendungen für Instandhaltung | -1.127 | -1.164 | 37 |
| f) Übrige Leistungen | -739 | -703 | -36 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.460 | 1.862 | -402 |

D.1 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im ersten Quartal 2016 wurde ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente aufgrund nicht bestehender bilanzieller Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 992 sowie aufgrund von Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 131 erfasst. Im ersten Quartal 2015 kam es zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

D.2 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

| in TEUR | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Laufende Ertragsteuern | 1.355 | 2.048 |
| Aperiodische laufende Ertragsteuern | 0 | 3 |
| Latente Steuern | 4.073 | 12.122 |
| Steueraufwand/Steuerertrag | 5.428 | 14.174 |

Die TLG IMMOBILIEN weist die Ertragsteuern auf der Grundlage des erwarteten durchschnittlichen effektiven Konzernsteuersatzes aus. Die Veränderung der Steuerquote im Vergleich zur Vorperiode resultiert aus diversen Einflussfaktoren, insbesondere der Veränderung von Verlust-/Zinsvorträgen sowie dem Anfall von steuerfreien Aufwendungen und Erträgen.

D.3 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

| | 01.01.2016– 31.03.2016 | 01.01.2015– 31.03.2015 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR | 12.850 | 32.052 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend | 67.432 | 61.302 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 0,19 | 0,52 |
| Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien | 66 | 17,8 |
| Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend | 67.498 | 61.320 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 0,19 | 0,52 |

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einiger Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um rd. 66 Tausend Aktien erhöhen.

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 31. März 2016 TEUR 815.641 (31. Dezember 2015: TEUR 821.465).

Die in der Bilanz ausgewiesenen Derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte.

Die Vorgehensweise zur Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2015 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Geschäftsjahr haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

E.3 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. März 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 13. Mai 2016



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

FINANZKALENDER

31. Mai 2016

Hauptversammlung

10. August 2016

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht Q2/2016

11. November 2016

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3/2016

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

FOTOGRAFIE:

TLG IMMOBILIEN AG

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg
www.kirchhoff.de

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Bericht liegt ebenfalls in englischer Sprache vor. Die deutsche Fassung ist im Zweifelsfall maßgeblich.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage. Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.

