

# QUARTALSFINANZBERICHT

ZUM 31. MÄRZ 2017



# KONZERNKENNZAHLEN

## NACH IFRS

	Einheit	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	39.229	32.513	20,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	34.394	28.892	19,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	0	619	-100,0
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	15.709	12.888	21,9
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	21.126	17.135	23,3
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,29	0,25	16,0

	Einheit	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	2.189.403	2.215.228	-1,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	184.300	68.415	169,4
Bilanzsumme	in TEUR	2.452.548	2.344.763	4,6
Eigenkapital	in TEUR	1.141.621	1.009.503	13,1
Eigenkapitalquote	in %	46,5	43,1	3,4 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	1.022.439	1.040.412	-1,7
Nettoverschuldung	in TEUR	838.139	971.997	-13,8
Net LTV <sup>2</sup>	in %	37,5	43,4	-5,9 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.381.463	1.248.259	10,7
EPRA NAV pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	18,62	18,51	0,6

	Einheit	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	2.235.236	2.241.615	-0,3
Immobilien	Anzahl	390	404	-14 Einheiten
Jahresnettokaltmiete <sup>4</sup>	in TEUR	156.489	155.276	0,8
Mietrendite	in %	7,0	6,9	0,1 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,3	3,8	-0,5 Pkt.
WALT	in Jahren	6,1	6,1	0,0 Jahre
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	9,83	9,67	1,7

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. März 2016: 67,4 Mio., zum 31. März 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Quartal 2016 67,4 Mio. und im ersten Quartal 2017 71,9 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 16

<sup>3</sup> Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

<sup>4</sup> Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



Seitenverweis



Inhaltsverzeichnis



Internetverweis

# INHALT

---

02	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
06	KENNZAHLEN NACH EPRA
<b>10</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
11	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
11	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
17	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
<b>18</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
19	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
20	KONZERNBILANZ
21	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
22	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>23</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
24	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
24	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
25	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
26	E. SONSTIGE ANGABEN
28	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

# DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

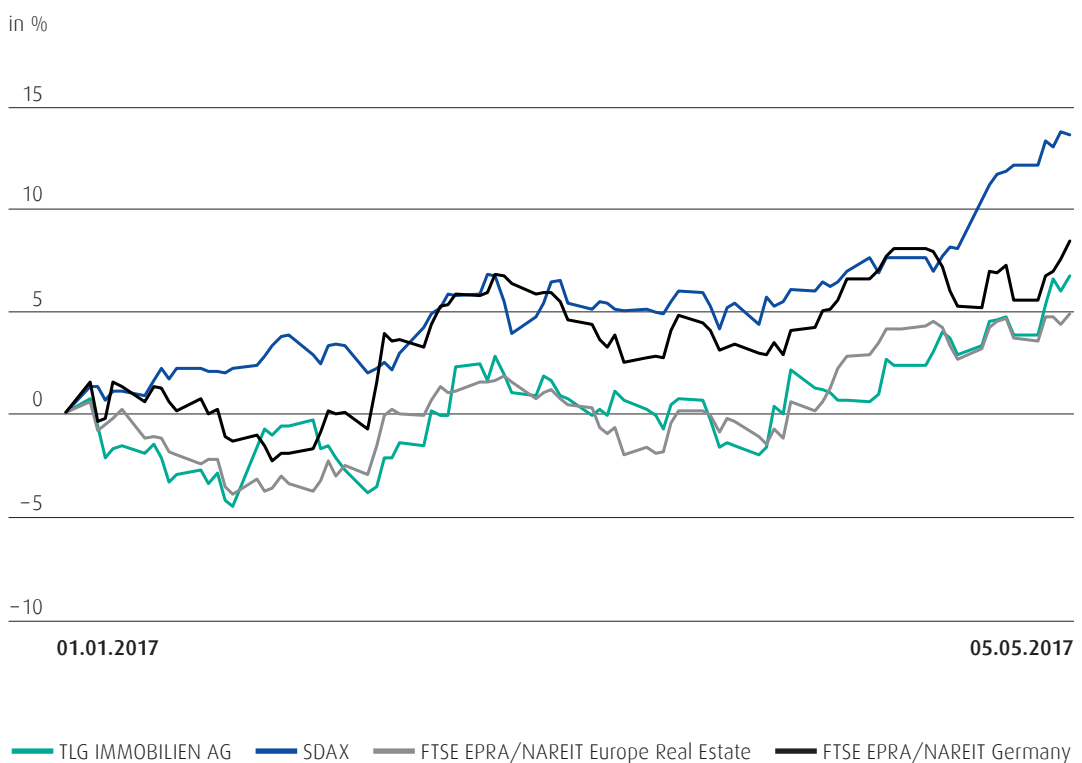
Der Aktienmarkt hat sich im ersten Quartal 2017 positiv entwickelt. Im Wesentlichen wird dies mit den weltweit stark ansteigenden Frühindikatoren sowie den abnehmenden politischen Risiken begründet.

Im Ergebnis konnte der deutsche Aktienindex DAX im ersten Quartal steigen und schloss am 31. März bei 12.312,87 Punkten. Damit betrug die Quartalsperformance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2017 insgesamt 7,8%.

Der SDAX entwickelte sich in den ersten drei Monaten ebenfalls freundlich und stieg um 6,0% von Anfang Januar 2017 bis Ende März 2017.

Hingegen entwickelten sich die deutschen Immobilienaktien nicht ganz so positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten drei Monaten lediglich um 2,5%. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index war im selben Zeitraum unverändert.

## Performance der Aktie im Indexvergleich



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete uneinheitlich in das Jahr 2017 und erreichte am 20. Februar 2017 mit EUR 18,55 den Xetra-Höchstkurs im ersten Quartal 2017. Zum Ende der Berichtsperiode am 31. März 2017 schloss die Aktie bei EUR 18,27, was einer Performance in den ersten drei Monaten von 2,1% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,90 entspricht.

### Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	74.175.558,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaberstammaktien)	74.175.558
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
Berichtsperiodenhöchstkurs am 20.02.2017 (Xetra) in EUR	18,55
Berichtsperiodentiefstkurs am 20.01.2017 (Xetra) in EUR	17,03
Schlusskurs am 31.03.2017 (Xetra) in EUR	18,27
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.355,2

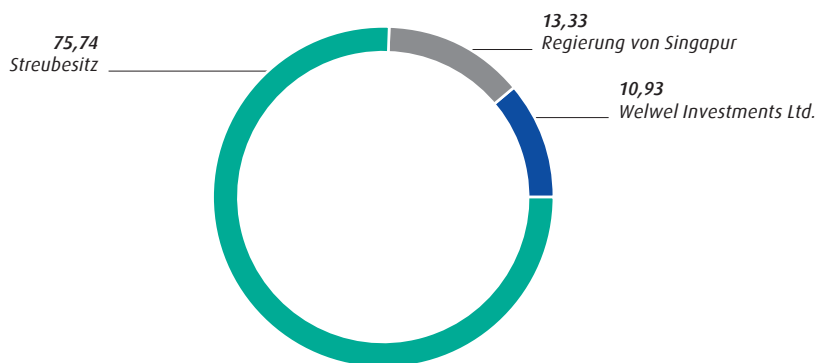
### KAPITALERHÖHUNG

Zur Fortführung der erfolgreichen Wachstumsstrategie hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 30. Januar 2017 eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Die ca. 6,7 Mio. neuen Aktien (ca. 10 % des Grundkapitals) wurden zu einem Platzierungspreis von EUR 17,20 je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert. Die Privatplatzierung begann am 30. Januar 2017 nach Börsenschluss und endete am 31. Januar 2017. Der Bruttoemissionserlös betrug ca. EUR 116,0 Mio.

Die TLG IMMOBILIEN AG beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Privatplatzierung zur Finanzierung der jüngsten sowie zukünftiger Ankäufe von deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Einklang mit ihren festgelegten Akquisitionskriterien sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu nutzen.

Die neuen Aktien sind für das Jahr 2016 voll gewinnberechtigt und wurden am 7. Februar 2017 in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Settlement/Closing der Transaktion fand am 7. Februar 2017 statt.

## Aktionärsstruktur zum 31. März 2017\*



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

**Regierung von Singapur:** Mittelbarer Anteilsbesitz, wie für den 24. Juli 2015 mitgeteilt. Die Regierung von Singapur ist die beherrschende Aktionärin der GIC Private Limited, die zum angegebenen Stichtag alle der mitgeteilten Stimmrechte der Gesellschaft unmittelbar hielt. Die gesamte Anzahl der Stimmrechte belief sich zu diesem Stichtag auf 61.302.326.

**Welwel Investments Ltd.:** Mittelbarer Anteilsbesitz der Welwel Investments Ltd. zum 22. Februar 2017. Die Welwel Investments Ltd. ist das beherrschende Unternehmen der ADAR Capital Partners Ltd. Die Aktien werden direkt von der ADAR Macro Fund Ltd. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 74.175.558.

**Streubesitz** gesamt gem. 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.

## Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Kempen & Co.	18,50	Neutral	Remco Simon	08.05.2017
Bankhaus Lampe	22,00	Buy	Georg Kanders	05.05.2017
M.M.Warburg	21,30	Buy	J. Moritz Rieser	05.05.2017
VictoriaPartners	19,50–21,30	n/a	Bernd Janssen	02.05.2017
Deutsche Bank	21,50	Buy	Markus Scheufler	17.04.2017
NORD/LB	18,00	Hold	Michael Seufert	30.03.2017
J.P. Morgan	21,00	Overweight	Tim Leckie	29.03.2017
Kepler Cheuvreux	22,00	Buy	Thomas Neuhold	13.03.2017
UBS	18,50	Neutral	Osmaan Malik	24.01.2017
Berenberg	22,00	Buy	Kai Klose	28.11.2016
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	22.11.2016

Quelle: Bloomberg (Stand 8. Mai 2017) und Broker Research

Im ersten Quartal 2017 hat mit der M.M.Warburg eine weitere Bank die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

## INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im Q1 2017 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Konferenzen teil:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Bankhaus Lampe – German Equity Forum, London
- ▼ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2017, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, New York
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London

Am 9. März 2017 wurden die Geschäftszahlen 2016 publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich im Internet auf [www.tlg.de](http://www.tlg.de) steht neben den Berichtsdokumenten der Mitschnitt der Telefonkonferenz zur Verfügung.



# KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und publiziert als börsennotiertes 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	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.381.463	1.248.259	133.204	10,7
EPRA NNNNAV	1.140.057	992.496	147.561	14,9
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,7	5,7	0,0 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,8	5,7	0,1 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,3	3,8	-0,5 Pkt.	

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	17.983	16.762	1.221	7,3
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,1	27,8	-1,7 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	25,4	-0,3 Pkt.	

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch die am 31. Januar 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 115.984.

Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,8 % per 31. Dezember 2016 auf 3,3 % per 31. März 2017 für den Gesamtbestand ist insbesondere durch Leerstandsabbau in der Assetklasse Büro begründet.



Die Überleitung der einzelnen EPRA Kennzahlen stellt sich wie folgt dar:

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	15.709	12.888	2.821	21,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.536	-665	-871	131,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-612	612	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-7	7	-100,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	0	0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-586	1.123	-1.709	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	30	0	30	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	4.366	4.073	293	7,2
Nicht beherrschende Anteile	0	-38	38	-100,0
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>17.983</b>	<b>16.762</b>	<b>1.221</b>	<b>7,3</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>1</sup>	71.928	67.432		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,25	0,25		

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. März 2016: 67,4 Mio., zum 31. März 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Quartal 2016 67,4 Mio. und im ersten Quartal 2017 71,9 Mio. Aktien.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.141.621	1.009.503	132.118	13,1
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	5.083	5.327	-244	-4,6
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.443	1.443	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	14.184	18.089	-3.905	-21,6
Aktive latente Steuern	-1.583	-2.652	1.069	-40,3
Passive latente Steuern	221.879	217.713	4.166	1,9
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.381.463</b>	<b>1.248.259</b>	<b>133.204</b>	<b>10,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	18,62	18,51		

## EPRA Triple Net Asset Value (NNAV)

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.381.463</b>	<b>1.248.259</b>	<b>133.204</b>	<b>10,7</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-14.184	-18.089	3.905	-21,6
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-6.926	-22.613	15.687	-69,4
Aktive latente Steuern	1.583	2.652	-1.069	-40,3
Passive latente Steuern	-221.879	-217.713	-4.166	1,9
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)</b>	<b>1.140.057</b>	<b>992.496</b>	<b>147.561</b>	<b>14,9</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	15,37	14,72		

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

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.189.403	2.215.228	-25.825	-1,2
Vorratsimmobilien	1.103	1.103	0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	38.469	19.174	19.295	100,6
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>2.228.975</b>	<b>2.235.505</b>	<b>-6.530</b>	<b>-0,3</b>
Geschätzte Transaktionskosten	159.629	160.047	-418	-0,3
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>2.388.604</b>	<b>2.395.552</b>	<b>-6.948</b>	<b>-0,3</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	154.446	154.511	-65	0,0
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-17.850	-17.994	144	-0,8
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>136.596</b>	<b>136.517</b>	<b>79</b>	<b>0,1</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	2.041	764	1.277	167,1
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>138.637</b>	<b>137.281</b>	<b>1.356</b>	<b>1,0</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,8</b>	<b>5,7</b>	<b>0,1 Pkt.</b>	

## EPRA Leerstandsquote

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	5.213	6.052	-839	-13,9
Marktmiete gesamt	158.529	159.728	-1.199	-0,8
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,3</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,5 Pkt.</b>	

## EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	12.160	8.595	3.565	41,5
Personalaufwand	2.900	2.854	46	1,6
Planmäßige Abschreibungen	142	143	-1	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.156	2.426	-270	-11,1
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-6.723	-4.781	-1.942	40,6
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-366	-165	-201	121,8
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-15	-18	3	-16,7
Erbbauszinsen	-2	-2	0	0,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>10.252</b>	<b>9.052</b>	<b>1.200</b>	<b>13,3</b>
Direkte Leerstandskosten	-406	-808	402	-49,8
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>9.846</b>	<b>8.244</b>	<b>1.602</b>	<b>19,4</b>
Mieteinnahmen	39.229	32.513	6.716	20,7
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>26,1</b>	<b>27,8</b>	<b>-1,7 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>25,1</b>	<b>25,4</b>	<b>-0,3 Pkt.</b>	

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

11	<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
11	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
11	1.1.1	Organisatorische Struktur
11	<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
11	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
11	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
11	2.1.2	Branchenkonjunktur
12	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
12	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
12	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
12	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
12	2.2.1	Geschäftsverlauf
13	2.2.2	Ertragslage
14	2.2.3	Finanzlage
14	2.2.4	Vermögenslage
15	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
17	<b>3.</b>	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
17	3.1	RISIKOBERICHT
17	3.2	CHANCENBERICHT
17	3.3	PROGNOSEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

#### 1.1.1 Organisatorische Struktur

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

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erwartet für das erste Quartal 2017 einen überdurchschnittlichen Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt, der mit knapp 0,6% noch etwas höher ausfallen dürfte als im Schlussquartal des Vorjahres. Die Experten des DIW rechnen in den kommenden Monaten auch im Bereich der Dienstleistungen mit einem moderaten Aufwärtstrend. Die jedoch zuletzt etwas stärker gestiegenen Preise könnten die Kaufkraft dämpfen. Zuletzt schwache Einzelhandelsumsätze und die sich vor allem bei konsumnahen Dienstleistern etwas eintrübende Stimmung seien Anzeichen dafür, dass der private Verbrauch nicht an die deutlichen Zuwächse der beiden zurückliegenden Jahre anknüpfen könne. Erhebliche Risiken berge das internationale Umfeld: Angesichts von Unklarheiten über die Ausrichtung der Wirtschaftspolitik der USA, des Zulaufs für europakritische Parteien vor den Wahlen in wichtigen europäischen Ländern sowie der bevorstehenden Brexit-Verhandlungen sei wohl von eher verhaltenen Unternehmensinvestitionen auszugehen.

#### 2.1.2 Branchenkonjunktur

Nach Informationen von German Property Partners summierte sich das Transaktionsvolumen an den gewerblichen Immobilien-Investmentmärkten der deutschen Top-7-Städte im ersten Quartal 2017 auf rd. EUR 4,9 Mrd. Das entspricht einem Anstieg um 17% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Damit sei der Markt so rege in das neue Jahr gestartet wie in den vergangenen vier Jahren nicht mehr, wenngleich mit deutlichen regionalen Unterschieden.

### 2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Nach Angaben von Savills belief sich das Transaktionsvolumen am deutschen Büroimmobilien-Investmentmarkt im ersten Quartal 2017 auf rd. EUR 4,6 Mrd. und lag damit um 22 % höher als im ersten Quartal des Vorjahres. Einem ungebrochen hohen Interesse an deutschen Büroimmobilien stand dabei ein infolge von Gewinnmitnahmen und Portfoliobereinigungen erweitertes Angebot gegenüber. Risikoaverse Core-Investoren bevorzugten vor allem Einzeltransaktionen sowie homogene Portfolios. Die rege Flächennachfrage bei gleichzeitig sinkenden Leerstandsquoten in den großen deutschen Metropolen stimuliert das Interesse von Investoren, die Potenziale für Miet- und Wertsteigerungen sehen.

### 2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt nahm das Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten 2017 im Vorjahresvergleich laut Savills um 8 % auf EUR 2,8 Mrd. zu. Dabei nahmen die Investitionen in Fachmarktzentren mit einem Plus von 181 % besonders stark zu, während Warenhäuser deutlich weniger gefragt waren. Bei Shoppingcentern ergab sich ebenfalls ein Umsatzrückgang, der mit dem geringen Angebot an Core-Objekten in diesem Segment erklärt wird. Die besondere Attraktivität der Fachmarktzentren für Investoren führt Savills auf den hohen Anteil von Lebensmittelhändlern zurück, durch den die Objekte aus Sicht von Investoren besonders resistent gegenüber den Auswirkungen des Onlinehandels seien. Der Anteil der A-Städte am Investitionsvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 6 %.

### 2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden im Februar 2017 bundesweit 25,8 Mio. Übernachtungen verzeichnet, was einem Rückgang um 2 % gegenüber dem Februar 2016 entsprach. Die Gesamtzahl der Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis Februar 2017 lag mit 50,1 Mio. jedoch um 1 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Am deutschen Hotel-Investmentmarkt wurde nach Angaben von CBRE im ersten Quartal 2017 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,2 Mrd. ein neues Rekordergebnis für einen Jahresauftakt registriert. Im Vorjahresvergleich entsprach dies einem Anstieg um 55 %. Obwohl die Anzahl der Portfoliotransaktionen deutlich zunahm, entfiel mit 69 % der weitaus größte Umsatzanteil auf Einzeltransaktionen. Bemerkenswert war der 90-prozentige Anstieg des außerhalb der Top-7-Städte erzielten Umsatzvolumens.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Die Immobilien stellen sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	2.235.236	1.005.603	888.482	272.363	68.788
Jahresnettokalmmiete (TEUR) <sup>2</sup>	156.489	66.795	68.546	16.314	4.833
Mietrendite (%)	7,0	6,7	7,7	5,9	6,8
EPRA Leerstandsquote (%)	3,3	4,0	2,6	1,8	8,7
WALT (Jahre)	6,1	5,0	5,5	12,8	7,8
Immobilien (Anzahl)	390	60	267	7	56
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.400.215	603.256	584.492	109.488	102.979

<sup>1</sup> Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

<sup>2</sup> Die Jahresnettokalmmiete 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 Sonstige. Zum Berichtsstichtag 31. März 2017 sind 390 Immobilien (31.12.2016: 404) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 2,235 Mrd. (31.12.2016: rd. EUR 2,242 Mrd.) im Bestand. Die leichte Reduzierung des Immobilienbestandswertes um -0,3 % ist im Wesentlichen durch Verkäufe begründet.

## 2.2.2 Ertragslage

Im ersten Quartal 2017 erzielte die TLG IMMOBILIEN ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 15.709. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 2.821 ergibt sich maßgeblich durch das höhere Vermietungsergebnis.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>34.394</b>	<b>28.892</b>	<b>5.502</b>	<b>19,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.536	665	871	131,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	612	-612	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	7	-7	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	520	425	95	22,4
Personalaufwand	-2.900	-2.854	-46	1,6
Planmäßige Abschreibungen	-142	-143	1	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.156	-2.426	270	-11,1
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>31.252</b>	<b>25.178</b>	<b>6.074</b>	<b>24,1</b>
Finanzerträge	23	70	-47	-67,1
Finanzaufwendungen	-9.113	-5.808	-3.305	56,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	586	-1.123	1.709	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>22.748</b>	<b>18.316</b>	<b>4.432</b>	<b>24,2</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.039	-5.428	-1.611	29,7
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.709</b>	<b>12.888</b>	<b>2.821</b>	<b>21,9</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	2.807	-2.638	5.445	n/a
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>18.516</b>	<b>10.250</b>	<b>8.266</b>	<b>80,6</b>

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 34.394 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 5.502 gestiegen, da insbesondere neu angekaufte Immobilien in die Bewirtschaftung übernommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 520 und fielen damit leicht höher aus als im Vorjahreszeitraum. Sie beinhalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 249.

Der sonstige betriebliche Aufwand ging gegenüber der Vorperiode um TEUR 270 auf TEUR 2.156 zurück, im Wesentlichen aufgrund von geringeren Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Geschäftsräume.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 3.305 auf TEUR 9.113 an. Hauptursache sind Aufwendungen für die Ablösungen von Darlehen in Höhe von TEUR 1.800 im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehensbeständen von TEUR 80.798 im ersten Quartal. Darüber hinaus wirken höhere Zinsaufwendungen durch den gestiegenen Darlehensbestand.

Der Steueraufwand im ersten Quartal setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 2.673 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.366 zusammen.

### 2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten im ersten Quartal 2017 zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich durch die erfolgte Barkapitalerhöhung am 31. Januar 2017 mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von TEUR 115.984.

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.280	10.905	1.375	12,6
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	7.223	-89.152	96.375	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	96.381	-5.710	102.091	n/a
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>115.885</b>	<b>-83.957</b>	<b>199.842</b>	<b>n/a</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736	-115.321	-62,8
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>184.300</b>	<b>99.779</b>	<b>84.521</b>	<b>84,7</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 1.375. Hier wirkten neben anderen Effekten insbesondere die höheren Erlöse aus Vermietung.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 7.223 spiegelt im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien wider. In der Vorperiode wirkte hier im Wesentlichen die Auszahlung für den Erwerb des Blue Five Portfolios.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch die am 31. Januar 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung. Im Rahmen der Refinanzierung von Darlehensbeständen wurde ein Darlehen von TEUR 80.798 aufgenommen. Gegenläufig wirkten insbesondere Darlehensablösungen in Höhe von TEUR 92.750. Durch die Refinanzierung von Darlehensbeständen sichert sich die TLG IMMOBILIEN langfristig niedrigere Zinsen.

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	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	2.189.505	2.215.321	-25.816	-1,2
Aktive latente Steuern	1.583	2.652	-1.069	-40,3
Andere langfristige Vermögenswerte	17.925	18.067	-142	-0,8
Finanzanlagen	4.806	4.800	6	0,1
Flüssige Mittel	184.300	68.415	115.885	169,4
Andere kurzfristige Vermögenswerte	54.429	35.508	18.921	53,3
<b>Vermögen</b>	<b>2.452.548</b>	<b>2.344.763</b>	<b>107.785</b>	<b>4,6</b>
Eigenkapital	1.141.621	1.009.503	132.118	13,1
Langfristige Verbindlichkeiten	955.438	1.009.406	-53.968	-5,3
Passive latente Steuern	221.879	217.713	4.166	1,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	133.610	108.141	25.469	23,6
<b>Kapital</b>	<b>2.452.548</b>	<b>2.344.763</b>	<b>107.785</b>	<b>4,6</b>

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der An-



zahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von 94 % auf 89 % verringert, insbesondere durch die aufgrund der Kapitalerhöhung erhöhten flüssigen Mittel sowie die Abgänge aus dem Immobilienvermögen durch Verkauf (siehe dazu Ausführungen im Anhang).

Das Eigenkapital des Konzerns betrug TEUR 1.141.621 und erhöhte sich um TEUR 132.118, im Wesentlichen bedingt durch die am 31. Januar 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 115.984 sowie das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 3,4 Prozentpunkte auf 46,5 %.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

### FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.709</b>	<b>12.888</b>	<b>2.821</b>	<b>21,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.039	5.428	1.611	29,7
<b>EBT</b>	<b>22.748</b>	<b>18.316</b>	<b>4.432</b>	<b>24,2</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-612	612	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-7	7	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.536	-665	-871	131,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-586	1.123	-1.709	n/a
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	1.982	335	1.647	491,6
<b>FFO vor Steuern</b>	<b>22.608</b>	<b>18.490</b>	<b>4.118</b>	<b>22,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.039	-5.428	-1.611	29,7
Latente Steuern	4.366	4.073	293	7,2
Bereinigung von Steuereffekten aus Transaktionskosten sowie aperiodische Effekte	1.191	0	1.191	0,0
<b>FFO nach Steuern</b>	<b>21.126</b>	<b>17.135</b>	<b>3.991</b>	<b>23,3</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	71.928	67.432		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,29</b>	<b>0,25</b>	<b>0,04</b>	<b>16,0</b>

<sup>1</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten

<sup>(a)</sup> die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 28, Vj. TEUR 42),

<sup>(b)</sup> Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 124, Vj. TEUR 293),

<sup>(c)</sup> Transaktionskosten (TEUR 30, Vj. TEUR 0),

<sup>(d)</sup> Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 1.800, Vj. TEUR 0).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. März 2016: 67,4 Mio., zum 31. März 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Quartal 2016 67,4 Mio. und im ersten Quartal 2017 71,9 Mio. Aktien.

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

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 21.126. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 23,3 % bzw. TEUR 3.991 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen. Gegenläufig wirken die höheren Finanzaufwendungen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,29 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im Januar 2017 erfolgte Kapitalerhöhung über dem Niveau der Vergleichsperiode.

### Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.189.403	2.215.228	-25.825	-1,2
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	102	93	9	9,6
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	6.260	6.109	151	2,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	38.469	19.174	19.295	100,6
Vorräte (IAS 2)	1.103	1.103	0	0,0
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>2.235.337</b>	<b>2.241.708</b>	<b>-6.371</b>	<b>-0,3</b>
Bankverbindlichkeiten	1.022.439	1.040.412	-17.973	-1,7
Zahlungsmittel	184.300	68.415	115.885	169,4
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>838.139</b>	<b>971.997</b>	<b>-133.858</b>	<b>-13,8</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>37,5</b>	<b>43,4</b>	<b>-5,9 Pkt.</b>	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 37,5%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 ist damit eine Verringerung um 5,9 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen bedingt durch die Erhöhung der finanziellen Mittel aufgrund der Barkapitalerhöhung.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.141.621	1.009.503	132.118	13,1
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	5.083	5.327	-244	-4,6
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.443	1.443	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	14.184	18.089	-3.905	-21,6
Aktive latente Steuern	-1.583	-2.652	1.069	-40,3
Passive latente Steuern	221.879	217.713	4.166	1,9
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.381.463</b>	<b>1.248.259</b>	<b>133.204</b>	<b>10,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	18,62	18,51		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 31. März 2017 TEUR 1.381.463. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 133.204, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund der erfolgten Barkapitalerhöhung.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 18,62 nach EUR 18,51 zum 31. Dezember 2016.

### 3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

#### 3.1 RISIKOBERICHT

Die TLG IMMOBILIEN AG ist sich ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Geschäftsbericht 2016 dargestellt.

Gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2016 ergab sich keine wesentliche Veränderung der Risikolage.

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

#### 3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Quartal 2017 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 2016 verwiesen.

#### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für 2017 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 ausführlich erläutert.

Die Einschätzungen in Bezug auf die Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2016 nicht verändert.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

19	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
20	KONZERNBILANZ
21	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
22	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>23</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
23	A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
23	A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES
24	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
24	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
24	C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
25	C.2 EIGENKAPITAL
25	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
25	D.1 ZINSERGEBNIS
25	D.2 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
26	D.3 ERGEBNIS JE AKTIE
26	E. SONSTIGE ANGABEN
26	E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
26	E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
27	E.3 NACHTRAGSBERICHT
27	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017

in TEUR	01.01.2017 – 31.03.2017	01.01.2016 – 31.03.2016
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>34.394</b>	<b>28.892</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	46.554	37.487
a) Mieterlöse	39.229	32.513
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	6.723	4.781
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	602	193
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-12.160	-8.595
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-10.138	-7.074
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-984	-978
f) Übrige Leistungen	-1.038	-543
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>1.536</b>	<b>665</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>612</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	8
b) Aufwand Buchwertabgang	0	-1
Sonstige betriebliche Erträge	520	425
Personalaufwand	-2.900	-2.854
Planmäßige Abschreibungen	-142	-143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.156	-2.426
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>31.252</b>	<b>25.178</b>
Finanzerträge	23	70
Finanzaufwendungen	-9.113	-5.808
Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	586	-1.123
Ergebnis vor Steuern	22.748	18.316
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.039	-5.428
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.709</b>	<b>12.888</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>		
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	2.807	-2.638
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>18.516</b>	<b>10.250</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	0	38
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.709	12.850
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	0	38
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.516	10.212

## KONZERNBILANZ

zum 31. März 2017

### Aktiva

in TEUR

	31.03.2017	31.12.2016
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.213.819</b>	<b>2.240.840</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.189.403	2.215.228
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	102	93
Sachanlagen	6.496	6.672
Immaterielle Vermögenswerte	1.498	1.413
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	4.806	4.800
Sonstige Vermögenswerte	9.931	9.982
Aktive latente Steuern	1.583	2.652
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>238.729</b>	<b>103.923</b>
Vorräte	1.103	1.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.479	5.997
Forderungen aus Ertragsteuern	1.170	1.239
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	839	864
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.369	7.131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184.300	68.415
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38.469	19.174
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>2.452.548</b>	<b>2.344.763</b>

### Passiva

in TEUR

	31.03.2017	31.12.2016
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>1.141.621</b>	<b>1.009.503</b>
Gezeichnetes Kapital	74.176	67.432
Kapitalrücklage	547.004	440.267
Gewinnrücklagen	530.924	515.094
Sonstige Rücklagen	-10.483	-13.290
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.141.621	1.009.503
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>1.310.927</b>	<b>1.335.260</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.177.317</b>	<b>1.227.119</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	925.272	975.164
Pensionsverpflichtungen	8.305	8.347
Langfristige derivative Finanzinstrumente	16.456	20.370
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.405	5.525
Passive latente Steuern	221.879	217.713
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>133.610</b>	<b>108.141</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	97.167	65.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.319	21.178
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.660	1.828
Steuerschulden	4.703	4.512
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.761	15.375
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>2.452.548</b>	<b>2.344.763</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017

in TEUR	01.01.2017 – 31.03.2017	01.01.2016 – 31.03.2016
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	22.748	18.316
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	142	143
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.536	-665
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-586	1.123
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-210	512
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.027	201
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	-613
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	0	1
Finanzerträge	-23	-70
Finanzaufwendungen	9.113	5.808
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.012	7.663
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-8.854	-6.212
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>23.833</b>	<b>26.207</b>
Erhaltene Zinsen	23	70
Gezahlte Zinsen	-10.155	-8.257
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-1.543	-7.115
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.158</b>	<b>10.905</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.929	16.486
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	202
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.818	-105.763
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-749	-40
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-139	-37
Veränderung des Konsolidierungskreises	122	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>7.345</b>	<b>-89.152</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	113.292	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	80.798	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-97.709	-5.710
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>96.381</b>	<b>-5.710</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Zwischensumme 1-3)	115.885	-83.957
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>184.300</b>	<b>99.779</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	184.300	99.779
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>184.300</b>	<b>99.779</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
<b>01.01.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>439.510</b>	<b>469.369</b>	<b>-9.347</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.809</b>	<b>967.874</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	12.850	0	0	37	12.887
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.638	0	0	-2.637
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.850</b>	<b>-2.638</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>10.250</b>
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	201	0	0	0	0	201
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>0</b>	<b>201</b>	<b>12.850</b>	<b>-2.638</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>10.451</b>
<b>31.03.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>439.711</b>	<b>482.220</b>	<b>-11.985</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.846</b>	<b>978.325</b>
<b>01.01.2017</b>	<b>67.432</b>	<b>440.267</b>	<b>515.094</b>	<b>-11.128</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.009.503</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	15.709	0	0	0	15.709
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.807	0	0	2.807
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.709</b>	<b>2.807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.516</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	122	0	0	0	122
Grundkapitalerhöhung	6.744	109.240	0	0	0	0	115.984
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-2.692	0	0	0	0	-2.692
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	189	0	0	0	0	189
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>6.744</b>	<b>106.737</b>	<b>15.831</b>	<b>2.807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132.118</b>
<b>31.03.2017</b>	<b>74.176</b>	<b>547.004</b>	<b>530.924</b>	<b>-8.321</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.141.621</b>



# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2017

---

## 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 Sitz am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, 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 Deutschland.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, die Vermietung und Bewirtschaftung, der An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

### 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. 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 rechen-technischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Seit dem 31. Dezember 2016 wurde eine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis entkonsolidiert. Weitere Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2016 nicht ergeben.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

Zum 31. Dezember 2016 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.

Die Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgt halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird.

Die seit dem 1. Januar 2017 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	2017	2016
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>2.215.228</b>	<b>1.739.474</b>
Zukäufe	630	442.998
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	3.233	18.543
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-31.224	-28.857
Umgliederung aus Sachanlagen	0	3.211
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.536	39.860
<b>Buchwert zum 31.03.2017 und 31.12.2016</b>	<b>2.189.403</b>	<b>2.215.228</b>

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büroportfolio dabei auf perspektivreiche A- und B-Standorte konzentriert 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 2017 sind die Bestandwertveränderungen im Wesentlichen in den Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR -31.224 begründet. Der Gesamtwert des Vorjahres von TEUR -28.857 wurde dabei bereits leicht überschritten. Die Umgliederungen betreffen zu 86 % Verkäufe von zwei Einzelhandelspaketen mit insgesamt 30 Immobilien, im Wesentlichen Discounter.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 3.233 betrifft nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Dabei entfallen 52 % auf Entwicklungsmaßnahmen, die im Wesentlichen Einzelhandelsimmobilien betreffen, und 20 % auf Mieterausbauten im Rahmen von Neuvermietungen. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 1.536 betrifft im Wesentlichen bereits verkaufte Objekte, für die zum Stichtag der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Teil noch nicht erfolgt ist.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter und die Assetklassen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nicht wesentlich verändert.

## C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 74.176 (Vj. TEUR 67.432). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 30. Januar 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 67.432, eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 6.743.232 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 6.743 auf TEUR 74.176 erhöht. Die im Januar 2017 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016. Der Bruttoemissionserlös beträgt rund TEUR 115.984.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 547.004 (Vj. TEUR 440.267) aus. Die Veränderungen (TEUR 106.737) resultieren im Wesentlichen aus einer Zuzahlung zur Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 106.548 im Rahmen der Barkapitalerhöhung sowie einer Zuführung zur Kapitalrücklage aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von TEUR 189.

Die übrigen Veränderungen der Bestandteile des Konzerneigenkapitals sind aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis ist durch Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.800 aus der im ersten Quartal abgeschlossenen Refinanzierung geprägt.

### D.2 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016
Laufende Ertragsteuern	2.673	1.355
Latente Steuern	4.366	4.073
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>7.039</b>	<b>5.428</b>

Die TLG IMMOBILIEN weist die Ertragsteuern auf der Grundlage des erwarteten durchschnittlichen effektiven Konzernsteuersatzes aus. Eine Veränderung der Steuerquote im Vergleich zur Vorperiode kann aus diversen Einflussfaktoren resultieren, insbesondere einem geänderten Ansatz von Verlust-/Zinsvorträgen, dem Anfall von steuerfreien Aufwendungen und Erträgen und aperiodischen Steuereffekten.

### D.3 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien berechnet.

in TEUR	01.01.2017– 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	15.193	12.850
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	71.928	67.432
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	108	66
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	72.036	67.498
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>

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. 108 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 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 2017 TEUR 1.029.365 (31. Dezember 2016: TEUR 1.063.025).

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 2016 unverändert.

### E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

Mit Wirkung zum 10. Februar 2017 wurde Frank D. Masuhr zum Mitglied im Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2017 bestellt. Masuhr folgt auf Alexander Heße, der sein Amt im Jahr 2016 niedergelegt hat.

### E.3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 10. Mai 2017 beschlossen, den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erwerben. Die Gesellschaft beabsichtigt, vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegungen in der Angebotsunterlage, im Tausch gegen je 5,75 eingereichte Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft als Gegenleistung eine neue, auf den Inhaber lautende Stückaktie der TLG IMMOBILIEN mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der TLG IMMOBILIEN von je EUR 1,00 anzubieten. Die neuen Aktien der TLG IMMOBILIEN AG sollen mit einer Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet sein. Die endgültigen Bedingungen und weitere das öffentliche Übernahmeangebot betreffende Bestimmungen werden in der Angebotsunterlage festgelegt und, nach Gestattung der Veröffentlichung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, veröffentlicht.

### E.4 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 2017 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, 11. Mai 2017



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

## FINANZKALENDER

### 23. MAI 2017

Hauptversammlung

### 11. AUGUST 2017

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2017

### 9. NOVEMBER 2017

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2017

## 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](mailto:ir@tlg.de)

Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

## IMPRESSUM

### KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,  
Frankfurt am Main  
[www.gfd-finanzkommunikation.de](http://www.gfd-finanzkommunikation.de)

Ligaturas – Reportdesign, Berlin  
[www.ligaturas.de](http://www.ligaturas.de)

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

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

Dieses Dokument enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf den Meinungen und Annahmen, die die Mitglieder des Managements der TLG IMMOBILIEN AG nach bestem Wissen getroffen haben. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass Umsatz, Profitabilität, Zielerreichung und Ergebnisse der TLG IMMOBILIEN AG stark von denen abweichen können, die ausdrücklich oder implizit in dieser Veröffentlichung enthalten sind. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die TLG IMMOBILIEN AG übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen und wird sie nicht an zukünftige Ergebnisse und Entwicklungen anpassen.

**TLG IMMOBILIEN AG**

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin  
[www.tlg.de](http://www.tlg.de)