

HALBJAHRESFINANZBERICHT

ZUM 30. JUNI 2015



KENNZAHLEN

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	61.060	56.997	7,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	53.943	50.021	7,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	4.691	2.747	70,8
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	74.886	57.405	30,5
FFO	in TEUR	31.002	26.033	19,1
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,51	0,50	1,0

	Einheit	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.606.950	1.489.597	7,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	54.177	152.599	-64,5
Bilanzsumme	in TEUR	1.798.197	1.738.000	3,5
Eigenkapital	in TEUR	811.885	747.964	8,5
Eigenkapitalquote	in %	45,1	43,0	2,1 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	758.250	770.447	-1,6
Nettoverschuldung	in TEUR	704.073	617.848	14,0
Net LTV ²	in %	41,3	40,3	1,0 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.000.027	914.008	9,4
EPRA NAV pro Aktie	in EUR	16,31	14,91	9,4

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt zu den Stichtagen 31. Dezember 2014 und 30. Juni 2015: 61,3 Millionen; zum Stichtag 30. Juni 2014: 52,0 Millionen.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen; Zusammensetzung siehe Seite 21.

INHALT

2	VORWORT
4	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
7	KENNZAHLEN NACH EPRA
12	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
24	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
26	KONZERNBILANZ
27	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
28	VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
29	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
29	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
30	B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
30	C. KONSOLIDIERUNG
31	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
34	E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
36	F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
39	G. SONSTIGE ANGABEN
41	H. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
42	FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM

VORSTAND

Peter Finkbeiner (links),
Niclas Karoff (rechts)



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

mit den deutlich positiven Ergebnissen aus dem zweiten Quartal 2015 können wir an unseren erfolgreichen Jahresauftakt anknüpfen. Die TLG IMMOBILIEN AG ist im abgelaufenen Halbjahr durch unterzeichnete Kaufverträge weiter gewachsen. Dabei sind Immobilien im Wert von rund EUR 144 Mio. vertraglich gesichert worden, die zu Teilen bereits in den Bestand übergegangen sind oder noch im Laufe des dritten Quartals unser Portfolio ergänzen werden.

Darüber hinaus konnten wir im ersten Halbjahr 2015 ebenfalls die wesentlichen Konzernkennzahlen weiter verbessern. So erhöhte sich das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vergleichszeitraum in 2014 um 8 % auf EUR 54 Mio. Ferner haben wir unsere Funds from Operations (FFO) weiter steigern können. Sie betragen zum 30. Juni 2015 EUR 31 Mio., was einer Erhöhung von 19 % bzw. EUR 5 Mio. gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr entspricht.

Auf Basis dieser positiven Entwicklung möchten wir unsere Prognose zum FFO-Ziel für 2015 konkretisieren. Wir gehen demnach davon aus, dass wir zum 31. Dezember 2015 FFO in Höhe von etwa EUR 63 Mio. erzielen werden.

Auch im zweiten Quartal konnten wir auf Ihr Vertrauen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, bauen, was sich auch auf unserer ersten Hauptversammlung am 25. Juni 2015 in Berlin gezeigt hat. Dafür bedanken wir uns an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich.

Berlin, 24. August 2015

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

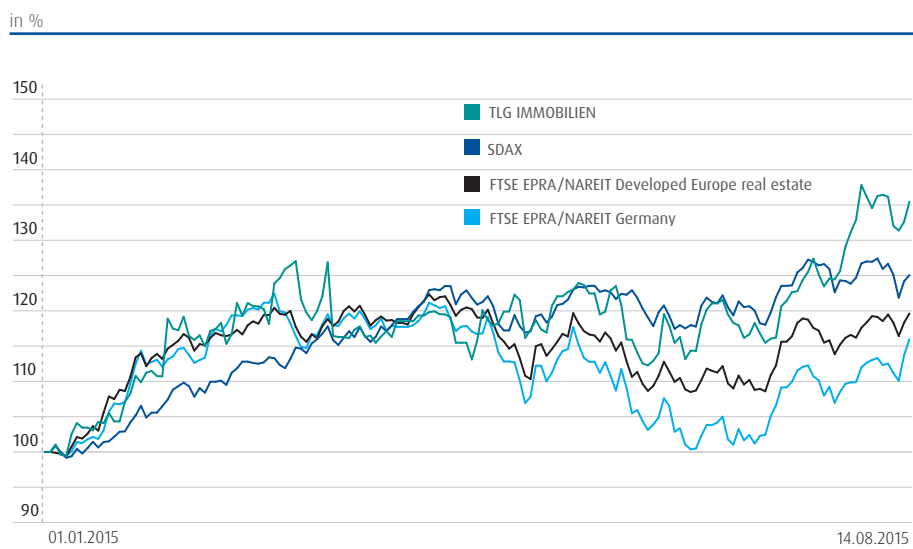
Das Kapitalmarktumfeld entwickelte sich im ersten Halbjahr 2015 unterschiedlich. Während im ersten Quartal eine positive Entwicklung zu verzeichnen war, entwickelte sich der DAX im Verlauf des zweiten Quartals eher durchwachsen und schloss mit einem negativen Quartalsergebnis.

Im ersten Quartal wurde die Kursentwicklung am deutschen Aktienmarkt unter anderem positiv durch die Ankündigung und den Start der Anleihekäufe durch die Europäische Zentralbank, die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum, die Leitzinssenkung in China und das Minsk-II-Abkommen beeinflusst. Die schwächeren Handelstage waren im Wesentlichen durch die schwachen Konjunkturdaten in den USA und in China sowie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Schweizer Franken, den Wahlsieg der Syriza-Partei in Griechenland und das Heta-Moratorium in Österreich verursacht.

Im zweiten Quartal verlor der deutsche Leitindex DAX an Fahrt. Er startete mit 11.902,90 Punkten ins Quartal (Eröffnungskurs 01.04.2015) und erreichte am 10. April ein Allzeithoch von 12.390,80 Punkten. Danach belasteten vor allem die Griechenlandkrise, der Kursrutsch bei europäischen Staatsanleihen, der stärkere Euro und auch die Diskussionen über den ersten Zinsschritt der US-Notenbank sowie das verlangsamte Wachstum und die Turbulenzen am chinesischen Markt die weitere Entwicklung. Zum Handelsschluss am 30. Juni 2015 schloss der DAX bei 10.944,97 Punkten und damit 8% unter dem Eröffnungskurs vom Quartalsbeginn. Im Halbjahresverlauf konnte der DAX zum 30. Juni 2015 im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2015 um 10,9% zulegen.

Der SDAX entwickelte sich im Gegensatz zum DAX im zweiten Quartal positiv und stieg um 2% von Anfang April 2015 bis Ende Juni 2015, nachdem der Index im ersten Quartal um 16,9% zugelegt hatte. Damit betrug die SDAX-Performance über das gesamte erste Halbjahr 19,1%. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index verlor hingegen im zweiten Quartal 14,3%, womit die Halbjahresperformance insgesamt lediglich 0,2% beträgt. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verlor im zweiten Quartal 8,2%, dennoch wies er mit 9,1% nach einem starken ersten Quartal eine positive Halbjahresperformance auf.

PERFORMANCE DER AKTIE IM INDEXVERGLEICH



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2015 und erreichte am 5. März 2015 mit EUR 15,99 den Höchstkurs im ersten Halbjahr, der im Monat August 2015 noch einmal übertroffen wurde. Zum Halbjahresende am 30. Juni 2015 schloss die Aktie bei EUR 14,51, was einer Performance in den ersten sechs Monaten des Jahres von 14,4% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 12,68 entspricht.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	61.302.326,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	61.302.326
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Developed Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, J.P. Morgan Securities plc
Schlusskurs 30.06.2015 (XETRA) in EUR	14,51
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	889,2

SDAX-AUFNAHME

Am 19. Februar 2015 hat die Deutsche Börse beschlossen, die TLG IMMOBILIEN AG zum 24. Februar 2015 außerplanmäßig in den SDAX aufzunehmen. Die Indexzugehörigkeit dokumentiert, dass das Unternehmen nicht nur den hohen Transparenzanforderungen des Prime Standard genügt, sondern mit seiner Marktkapitalisierung und Liquidität auch die Voraussetzungen für größere Engagements institutioneller Investoren bietet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2015

in %



Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen zum Stichtag.

Im März 2015 hat die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. (Lone Star) einen Teil ihrer Aktien platziert und reduzierte ihren Anteil auf 18,48 %. Im Juli 2015 hat die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. (Lone Star) ihren Anteil vollständig veräußert. Ebenfalls im Juli 2015 hat die GIC Private Limited mitgeteilt, 13,33 % der Aktien der Gesellschaft zu halten.

HAUPTVERSAMMLUNG

Auf der ersten ordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG seit dem Börsengang, die am 25. Juni 2015 in Berlin stattfand, wurde bei allen Tagesordnungspunkten den Vorschlägen der Verwaltung mit breiter Mehrheit zugestimmt. Die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,25 je Aktie erfolgte unmittelbar am darauffolgenden Tag (26.06.2015).

ANALYSTENCOVERAGE

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	21,00	Buy	Georg Kanders	17. August 2015
HSBC	18,80	Buy	Thomas Martin	05. August 2015
Commerzbank	18,50	Buy	Thomas Rothäusler	31. Juli 2015
VICTORIAPARTNERS	15,30–17,00	n/a	Bernd Janssen	03. Juli 2015
J.P. Morgan	15,00	Underweight	Tim Leckie	01. Mai 2015
UBS	15,50	Buy	Osmaan Malik	21. April 2015
Kempen & Co.	16,00	Overweight	Remco Simon	31. März 2015

Quelle: Bloomberg (Stand 07.08.2015) und Broker Research

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Halbjahr 2015 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil:

- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference 2015, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, New York
- ▼ HSBC Real Estate Conference 2015, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Morgan Stanley – Europe & EEMEA Property Conference, London

Darüber hinaus wurde eine Roadshow in London und Frankfurt durchgeführt. Der Vorstand präsentierte auf allen Veranstaltungen das Unternehmen und legte in einem intensiven Dialog mit den aktuellen Aktionären und potenziellen Investoren die Strategie und das zukünftige Entwicklungspotenzial dar.

Am 2. März 2015 wurden die vorläufigen Geschäftszahlen 2014, am 30. April 2015 die Geschäftszahlen 2014 und am 1. Juni 2015 der Bericht zum ersten Quartal 2015 publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen von Telefonkonferenzen erläutert. In unserem Investor Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de stehen Mitschnitte der Telefonkonferenzen 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 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	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.000.027	914.008	86.019	9,4
EPRA NNNNAV	774.539	699.941	74.598	10,7
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	6,3	6,6	-0,3 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	6,3	6,6	-0,3 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	4,9	3,9	1,0 Pkt.	

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	30.974	27.697	3.277	11,8
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,7	29,0	-2,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	27,6	-2,5 Pkt.	

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.

EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	74.886	57.405	17.481	30,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57.737	-51.330	-6.407	12,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.580	-458	-4.122	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-111	-2.289	2.178	-95,2
Steuern auf das Verkaufsergebnis/aperiodische Steuern	-6.822	10.908	-17.730	n/a
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	119	2.011	-1.892	-94,1
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	25.332	11.450	13.882	121,2
Nicht beherrschende Anteile	-113	0	-113	n/a
EPRA Überschuss	30.974	27.697	3.277	11,8
Anzahl Aktien (in Tausend) ¹	61.302	52.000		
EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR)	0,51	0,53		

¹Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

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 2014 stieg der EPRA NAV um TEUR 86.019 auf TEUR 1.000.027, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 16,31.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das Konzernperiodenergebnis von TEUR 74.886 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 15.326, sowie der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 26.677. Das Periodenergebnis war mit TEUR 57.737 maßgeblich geprägt von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	809.205	745.395	63.810	8,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.849	3.918	-69	-1,8
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	913	588	325	55,3
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	12.890	17.814	-4.924	-27,6
Aktive latente Steuern	-2.806	-3.006	200	-6,7
Passive latente Steuern	177.140	150.463	26.677	17,7
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.000.027	914.008	86.019	9,4
Anzahl Aktien (in Tausend)	61.302	61.302		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	16,31	14,91		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNAV)

Die EPRA empfiehlt die Berechnung eines EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV), 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 30. Juni 2015 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 774.539 gegenüber TEUR 699.941 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 74.598 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben vom höheren Periodenergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.000.027	914.008	86.019	9,4
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-12.890	-17.814	4.924	-27,6
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-38.264	-48.796	10.532	-21,6
Aktive latente Steuern	2.806	3.006	-200	-6,7
Passive latente Steuern	-177.140	-150.463	-26.677	17,7
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	774.539	699.941	74.598	10,7

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 inklusive 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	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.606.950	1.489.597	117.353	7,9
Vorratsimmobilien	1.421	1.477	-56	-3,8
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.428	21.991	-17.563	-79,9
Immobilienbestand (netto)	1.612.799	1.513.065	99.734	6,6
Geschätzte Transaktionskosten	112.164	103.466	8.698	8,4
Immobilienbestand (brutto)	1.724.963	1.616.531	108.432	6,7
Annualisierte Mieteinnahmen	122.478	118.832	3.646	3,1
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-13.147	-12.818	-329	2,6
Annualisierte Nettomieteträge	109.331	106.015	3.316	3,1
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	106	25	81	320,1
Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge	109.437	106.040	3.397	3,2
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	6,3	6,6	-0,3 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	6,3	6,6	-0,3 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 im Rahmen der Fair-Value-Bewertung des Immobilienportfolios ermittelt.

Der Anstieg der EPRA Leerstandsquote von 3,9 % im Vorjahr auf 4,9 % im ersten Halbjahr 2015 für den Gesamtbestand wurde durch wirksam gewordene Vertragsbeendigungen verursacht, die nicht vollständig durch Neuvermietungen kompensiert werden konnten.

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	6.089	4.579	1.510	33,0
Marktmiete gesamt	123.150	117.618	5.532	4,7
EPRA Leerstandsquote in %	4,9	3,9	1,0 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 der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ohne Buchwertänderungen, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Dies beinhaltet Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

Im ersten Halbjahr 2015 führte vor allem die Erhöhung der Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Reduzierung der Kosten, auch durch die Reduzierung des Personalaufwands aufgrund der Neustrukturierung des Unternehmens, weiter zu einer positiven Entwicklung der EPRA Kostenquote.

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß GuV nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	17.544	16.882	662	3,9
Personalaufwand	6.244	7.658	-1.414	-18,5
Planmäßige Abschreibungen	428	701	-273	-38,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.935	2.423	1.512	62,4
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-10.141	-9.053	-1.088	12,0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-339	-816	477	-58,4
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-1.370	-1.228	-142	11,6
Erbbauszinsen	-4	-25	21	-84,0
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	16.296	16.542	-246	-1,5
Direkte Leerstandskosten	-944	-827	-117	14,1
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	15.353	15.715	-362	-2,3
Mieteinnahmen	61.060	56.997	4.063	7,1
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,7	29,0	-2,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	27,6	-2,5 Pkt.	

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

13 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

13 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

14 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

14 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

16 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

22 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

22 3.1 PROGNOSEBERICHT

23 3.2 RISIKOBERICHT

23 3.3 CHANCENBERICHT

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 Organisatorische Struktur

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

Die Organisation der TLG IMMOBILIEN basiert auf den folgenden Säulen:

▼ Strategisches Portfolio Management

Geprägt durch ausgezeichnetes Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden bedeutende Leistungen, wie unter anderem das strategische Portfolio Management und -Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

▼ Akquisitionen und Verkäufe

Mit besonderer lokaler und langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, nicht dem Kernportfolio zuzuordnende Immobilien bestmöglich zu veräußern.

Aufgrund der Fokussierung auf die Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie des Investitionsspektrums von Core bis Value Add eröffnet sich der Gesellschaft ein breiteres Spektrum an Investitionsmöglichkeiten.

▼ Asset und Property Management

Die TLG IMMOBILIEN deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das kaufmännische Objektmanagement und die Mieterbeziehungen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich nach der vorübergehenden Schwächephase im zweiten und dritten Quartal 2014 derzeit deutlich positiver. So stieg das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2015 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,3 %. Auch für das zweite Quartal wird laut der Prognose des Konjunkturbarometers des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) ein Wachstum von 0,5 % im Vergleich zum Vorquartal erwartet.

Angetrieben wird die Konjunktur durch die kräftige Binnennachfrage. Ein großer Teil der Dynamik resultiert aus den niedrigen Energiepreisen, die den Produktions- und Dienstleistungsbereich angeregt und gleichzeitig einen Anstieg der individuellen Kaufkraft bewirkt haben. Dies führte bei den Verbrauchern zu steigendem privaten Konsum. Gemäß Auswertungen der GfK weist der Konsumklimaindex im Juni 2015 10,2 Punkte nach 10,1 Zählern im Mai auf und erreicht damit den höchsten Stand seit Oktober 2001.

Auch die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt befeuert die hohe Konsumdynamik. Die Arbeitslosigkeit in Deutschland fiel im Juni auf das niedrigste Niveau seit fast 24 Jahren, was von einem sehr guten Zustand des Arbeitsmarktes zeugt. Laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank die Arbeitslosenquote im Juni 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,3 Prozentpunkte auf 6,2 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Mai 2015 betrug 30.647.700, was einem Anstieg von 1,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Aus Sicht des Immobilieninvestmentmarktes ist das Zins- und Finanzierungsumfeld im Jahr 2015 weiter förderlich. Das niedrige Zinsniveau beeinflusst die Finanzierbarkeit von Immobilienanlagen positiv und trägt zur Steigerung des Transaktionsvolumens bei. Nach Angaben von Colliers International lag das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland zum Halbjahr 2015 bei rund EUR 24,2 Mrd., was einem Anstieg von 40 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Berlin verzeichnete mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von EUR 2,7 Mrd. eine der größten Aufwärtsbewegungen gegenüber dem Vorjahr (+123 % Zuwachs).

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Die gute Konjunktur und das positive wirtschaftliche Umfeld resultieren in einer dynamischen Entwicklung der bedeutenden deutschen Büroimmobilienmärkte. Die unter 2.1.1 beschriebene positive Entwicklung des Arbeitsmarktes und die daran geknüpfte steigende Beschäftigung im Jahr 2015 regen die Nachfrage nach Büroflächen an.

Im ersten Halbjahr 2015 verzeichneten die größten sieben Büroimmobilienstandorte in Deutschland mit einem Umsatzvolumen von 1,57 Millionen m² einen deutlichen Anstieg von 11%. Damit erreichte der deutsche Büromarkt das beste erste Halbjahresumsatzergebnis seit vier Jahren. Auch Berlin verzeichnet ein deutliches Umsatzwachstum. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Umsatzvolumen in der Hauptstadt im ersten Halbjahr 2015 um 22% und erreichte das Niveau von 338.500 m². Auch der Leipziger Büroflächenmarkt – neben Berlin eine der Kernregionen der TLG IMMOBILIEN – hat gute Aussichten für das Jahr 2015. Am Leipziger Büroflächenmarkt – neben Berlin eine der Kernregionen der TLG IMMOBILIEN – lag der Flächenumsatz im ersten Halbjahr nach Angaben von AENGEVELT bei rund 33.000 m² und damit etwa 18% niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, was jedoch nicht auf eine fehlende Nachfrage, sondern vielmehr auf einen zunehmenden Mangel an modernen Büroflächen und geringe Fertigstellungszahlen zurückgeführt wird. Vor diesem Hintergrund wird bis Ende 2015 mit einem weiteren Rückgang der Büroerstände in Leipzig gerechnet.

Der gestiegene Büroflächenumsatz führt zu weiterem Leerstandsabbau. Nach Angaben von Colliers International wurden über 1 Million m² leer stehender Fläche in den sieben größten Büromärkten innerhalb der letzten zwölf Monate abgebaut. Somit fiel die durchschnittliche Leerstandsquote in diesen Städten um 1,2 Prozentpunkte auf 6,1%. Der Leerstandsrückgang drückt die Mietpreise nach oben, die sich im ersten Halbjahr 2015 ohnehin schon auf einem Wachstumskurs befanden. Laut JLL stiegen die Spitzenmieten in den sieben Toplagen um 1,2% im Jahresvergleich. In Berlin lagen die Spitzenmieten bei 23 EUR/m², was einem Anstieg von +4,5% im Jahresverlauf entspricht. Mit diesem Wachstum im Spitzensegment rangiert Berlin deutschlandweit an erster Stelle, deutlich vor München (+3,1%), einem der teuersten Bürostandorte in Deutschland.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Das Konsumklima in Deutschland erreichte im Juni 2015 mit 10,2 Zählern das höchste Niveau seit mehr als 13 Jahren. Trotz der deutlich steigenden Tendenz prognostiziert GfK einen leichten Rückgang des Gesamtindikators auf 10,1 Punkte im Juli, was aus der aktuellen Eskalation der griechischen Schuldenkrise resultiert. Trotz dieser Entwicklungen stieg die Einkommenserwartung auf einen Rekordwert von 57,2 Punkten, was einer Veränderung von +5,2 Zählern entspricht. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einer guten Arbeitsmarktsituation können die Löhne in Deutschland im Jahr 2015 im Schnitt um 3% steigen.

Diese Rahmenbedingungen wirken sich positiv auf den Einzelhandel aus. So waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juni 2015 im Vergleich zum Vorjahresmonat die Umsätze 5,1% höher.

Dies wirkt sich positiv auf die Investitionsattraktivität des Einzelhandelsimmobilienmarktes aus. So haben Anleger im ersten Halbjahr 2015 knapp EUR 9,8 Mrd. in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert, was einem Anstieg um fast 100% gegenüber dem Vorjahr entspricht (erstes Halbjahr 2014: EUR 5 Mrd.). Auch die Dynamik des Mietpreiswachstums verbleibt auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Nach JLL soll der jährliche Anstieg der Spitzenmieten im Mittel 1,5% betragen. In den deutschen Großstädten, darunter Berlin und Leipzig, wird das Plus nach Prognosen von JLL sogar 2,6% betragen.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes wurden im ersten Halbjahr 2015 in Deutschland 193,7 Millionen Übernachtungen registriert. Damit erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2014 um 3%. Die Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhten sich im Halbjahresvergleich um 5% auf nunmehr 34,4 Millionen, während die Übernachtungen inländischer Gäste um 3% auf 159,3 Millionen zunahmen.

Die Unternehmen des Gastgewerbes in Deutschland verzeichneten im Zeitraum von Januar bis Mai 2015 ein Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von real 0,7%. Das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis auf dem deutschen Hotelmarkt sowie die gute Konjunktur bewirken eine Zunahme der Übernachtungen in- und ausländischer Gäste.

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte laut BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr 2015 mit EUR 1,48 Mrd. sein zweithöchstes Transaktionsvolumen in den letzten zehn Jahren. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel im ersten Halbjahr 2015 mit rund 58% auf deutsche Investoren. Fast EUR 940 Mio. des Transaktionsvolumens entfielen auf die sechs wichtigsten Hotelstandorte Deutschlands¹, was einem Anteil von 64% am Gesamtvolumen entspricht.

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Berichtszeitraum insgesamt positiv. In den Kernregionen wurden neue Objekte angekauft.

Portfolio-Kennzahlen nach IFRS

Kennzahlen	Total	Kern-portfolio	Büro	Einzelhandel	Hotel	Nicht-Kern-portfolio
Immobilienwert (Fair Value) (TEUR)	1.622.185	1.528.698	599.771	723.339	205.588	93.487
Jahresnettokaltemiete (TEUR)	122.586	111.197	41.315	57.279	12.603	11.389
Mietrendite (%)	7,5	7,3	7,0	7,9	5,9	12,1
EPRA Leerstandsquote (%)	4,9	3,9	7,2	1,9	1,2	15,3
WALT (Jahre)	7,0	7,2	5,3	6,5	15,7	5,5
Immobilien (Anzahl)	447	327	49	273	5	120
Vermietbare Fläche (m ²)	1.336.129	993.880	400.054	517.973	75.852	342.249

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 30. Juni 2015 insgesamt 447 Immobilien (31.12.2014: 460) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rund EUR 1,622 Mrd. (31.12.2014: rund EUR 1,526 Mrd.). Im Berichtszeitraum ergibt sich damit eine Steigerung des Immobilienwertes um 6,3%. Dabei konnte das Kernportfolio insbesondere durch strategische Neuerwerbungen sowie eine günstige Marktentwicklung eine Wertsteigerung um 8,1% auf rund EUR 1,529 Mrd. verzeichnen (31.12.2014: rund EUR 1,414 Mrd.). Demgegenüber zeigt sich im Nicht-Kernportfolio durch Veräußerung weiterer Objekte, die nicht der Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN entsprechen, ein Rückgang um -16,7% auf TEUR 93.487 (31.12.2014: TEUR 112.259).

¹ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München

2.2.2 Ertragslage

Die Ertragslage der TLG IMMOBILIEN stellt sich für das erste Halbjahr 2015 erwartungsgemäß gut dar. Es konnte ein positives Konzernperiodenergebnis nach IFRS in Höhe von TEUR 74.886 erzielt werden. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres fiel das Ergebnis um TEUR 17.481 höher aus, zu einem großen Teil verursacht durch das höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	53.943	50.021	3.922	7,8
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	57.737	51.330	6.407	12,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.580	458	4.122	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	111	2.289	-2.178	-95,2
Sonstige betriebliche Erträge	3.326	3.633	-307	-8,5
Personalaufwand	6.244	7.658	-1.414	-18,5
Planmäßige Abschreibungen	428	701	-273	-38,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.935	2.423	1.512	62,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	109.090	96.949	12.141	12,5
Finanzerträge	281	379	-98	-25,9
Finanzaufwendungen	11.730	12.094	-364	-3,0
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	119	2.011	-1.892	-94,1
Ergebnis vor Steuern	97.522	83.222	14.300	17,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.634	25.817	-3.183	-12,3
Konzernperiodenergebnis	74.886	57.405	17.481	30,5
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	3.379	-4.727	8.106	n/a
Konzerngesamtergebnis	78.265	52.678	25.587	48,6

Aus der Vermietung wurde ein Ergebnis von TEUR 53.943 erzielt. Dieses ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 3.922 gestiegen, da insbesondere neu angekaufte Immobilien ertragswirksam in die Bewirtschaftung übernommen wurden. Gegenläufig wirkte der Wegfall von Mieteinnahmen aus dem Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war im ersten Halbjahr 2015 positiv und betrug TEUR 57.737. Die Wertsteigerung fiel um TEUR 6.407 höher aus als im gleichen Zeitraum 2014 und erklärt sich im Wesentlichen durch die günstigen Marktbedingungen. Stabilisierend wirkten die weiterhin niedrige EPRA Leerstandsquote und die langen Restmietlaufzeiten (WALT).

Aus Immobilienverkäufen konnte ein Ergebnis von TEUR 4.691 erzielt werden, das im Vergleich zum ersten Halbjahr 2014 insgesamt um TEUR 1.944 stieg, hauptsächlich bedingt durch den margenstarken Verkauf eines Einzelhandelsobjektes.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 3.326 und beinhalten insbesondere Versicherungsentschädigungen, erhaltene Vertragsstrafen, Erträge aus Forderungen gegen Vorverwalter und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres fielen die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 307 niedrigerer aus, insbesondere durch die geringeren Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.

Der Personalaufwand verringerte sich im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.414 auf TEUR 6.244. Das ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens in 2013 und 2014 sowie den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau zurückzuführen.

Der sonstige betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.512 auf TEUR 3.935. Hier haben im ersten Halbjahr 2014 Erträge in Höhe von TEUR 2.142 aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten den Aufwand gekürzt. Ohne Verrechnung mit den Auflösungen ging der Aufwand in 2015 um TEUR 495 zurück, im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen im Zusammenhang mit Wertberichtigungen auf Forderungen.

Im ersten Halbjahr 2015 konnte aufgrund der in 2014 erfolgten Umfinanzierung von Darlehen und der Neustrukturierung von Zinssicherungen der Zinsaufwand gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden. Im Vergleich zur Vorperiode ist der Zinsaufwand, trotz eines insgesamt gestiegenen Bestands an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, um TEUR 364 auf TEUR 11.730 gesunken.

Im ersten Halbjahr 2014 wurde aufgrund teilweise ineffektiver Sicherungsbeziehungen der derivativen Finanzinstrumente ein Aufwand aus deren Marktwertanpassung in Höhe von TEUR 1.965 erfasst. Im ersten Halbjahr 2015 waren durch die Neustrukturierung der Zinssicherungsgeschäfte in 2014 hingegen alle Sicherungsbeziehungen effektiv.

Der Steueraufwand des ersten Halbjahres 2015 setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 4.124, einem aperiodischen Ertrag aus Ertragsteuern von TEUR -6.822, der zu einem großen Teil aus der Auflösung von Steuerschulden für Risiken aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2011 resultiert, und den latenten Steuern in Höhe von TEUR 25.332 zusammen.

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	74.886	57.405	17.481	30,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.634	25.817	-3.183	-12,3
EBT	97.522	83.222	14.300	17,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.580	-458	-4.122	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-111	-2.289	2.178	-95,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57.737	-51.330	-6.407	12,5
Aufwand/Ertrag (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	119	2.011	-1.892	-94,1
Sonstige Effekte ¹	-85	-1.664	1.579	-94,9
FFO vor Steuern	35.126	29.492	5.634	19,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.634	-25.817	3.183	-12,3
Latente Steuern	25.332	8.348	16.984	203,4
Korrektur aktueller Steuern aufgrund einer pauschalen Berechnung für Zwischenperioden	0	9.454	-9.454	-100,0
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien, aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aperiodische Effekte	-6.822	4.556	-11.378	n/a
FFO nach Steuern	31.002	26.033	4.969	19,1
Anzahl Aktien (in Tausend) ²	61.302	52.000		
FFO je Aktie in EUR	0,51	0,50	0,01	1,0

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

- a) die Abschreibung auf IAS 16 Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 101, Vj. TEUR 146)
- b) Erträge aus dem in 2014 auslaufenden Dienstleistungsvertrag mit der TAG WOHNEN (TEUR 30, Vj. TEUR 320)
- c) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (TEUR 158, Vj. TEUR 0)
- d) anteilsbasierte Vergütung Vorstand (TEUR 636, Vj. TEUR 795)
- e) Erträge aus Versicherungsentschädigung und Schadensersatzleistung Notar; Vorjahr Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 950, Vj. TEUR 2.285)

² Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

Eine wichtige Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar. Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Kennzahl FFO betrug im ersten Halbjahr 2015 TEUR 31.002. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,51.

Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19 % beziehungsweise TEUR 4.969 trägt vor allem dem höheren Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung und den erzielten Kosten- und Personaleinsparungen Rechnung. Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

EBITDA-Berechnung

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	74.886	57.405	17.481	30,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.634	25.817	-3.183	-12,3
EBT	97.522	83.222	14.300	17,2
Zinsergebnis	11.449	11.715	-266	-2,3
Aufwand/Ertrag (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	119	2.011	-1.892	-94,1
EBIT	109.090	96.949	12.141	12,5
Planmäßige Abschreibungen	428	701	-273	-38,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57.737	-51.330	-6.407	12,5
EBITDA	51.781	46.320	5.461	11,8

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 ein EBITDA von TEUR 51.781. Der Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 betrug TEUR 5.461 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung und dem höheren Verkaufsergebnis getragen.

2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mit Hilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten im ersten Halbjahr 2015 zu einer deutlichen Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich durch die Ankäufe von Immobilien sowie die Dividendenzahlung im Juni.

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	Veränderung	Veränderung in %
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.343	-6.289	45.633	n/a
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-112.343	20.323	-132.666	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-25.422	-128.424	103.002	-80,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-98.422	-114.390	15.969	-14,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	152.599	138.930	13.669	9,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	54.177	24.540	29.637	120,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im ersten Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 45.633, im Wesentlichen resultierend aus der Abnahme der gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 21.769. Hier wirkte im ersten Halbjahr des Vorjahres die Zahlung der SWAP-Ablösung in Höhe von TEUR 20.574. In 2015 wirkten außerdem die Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Vermögensgegenstände sowie der geringere Rückgang der Verbindlichkeiten positiv auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 112.343 spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider. Dazu gehören das Fachmarktzentrum am Adlgerstell in Berlin, das Bürohaus Doberaner Straße in Rostock, das Büro- und Geschäftshaus Ferdinandplatz in Dresden und die Fachmarktzentren in Bernau und Strausberg.

Darüber hinaus gingen auch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien um TEUR 19.372 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist unter anderem bedingt durch TEUR 74.197 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in den ersten sechs Monaten 2015, insbesondere durch die im Vorjahreszeitraum erfolgte vollständige Tilgung der von den damaligen Gesellschaftern übernommenen Darlehensverbindlichkeit. Zusätzlich wirkten in 2014 Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 233.000 und Darlehensaufnahmen von TEUR 188.868. In 2015 wurde eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von TEUR 15.326 gezahlt.

Insgesamt beträgt der Finanzmittelfonds am 30. Juni 2015 TEUR 54.177. 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 sind insgesamt als langfristig eingeordnet worden.

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.689.607	1.495.509	194.098	13,0
Aktive latente Steuern	2.806	3.006	-200	-6,7
Andere langfristige Vermögenswerte	21.207	24.256	-3.049	-12,6
Finanzanlagen	2.503	2.475	28	1,1
Flüssige Mittel	54.177	152.599	-98.422	-64,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	27.897	60.155	-32.258	-53,6
Vermögen	1.798.197	1.738.000	60.197	3,5
Eigenkapital	811.885	747.964	63.921	8,5
Langfristige Verbindlichkeiten	745.782	758.669	-12.887	-1,7
Passive latente Steuern	177.140	150.463	26.677	17,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	63.388	80.904	-17.516	-21,7
Kapital	1.798.197	1.738.000	60.197	3,5

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von 86 % auf 94 % erhöht, insbesondere durch die Zugänge im Immobilienvermögen und Anpassungen des Fair Value.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich geleisteter Anzahlungen erhöhten sich im ersten Halbjahr des Jahres 2015 um TEUR 194.098 auf TEUR 1.689.607, primär resultierend aus Ankäufen wie dem des Fachmarktzentums am Adlergestell in Berlin, des Bürohauses Doberaner Straße in Rostock und des Büro- und Geschäftshauses Ferdinandplatz in Dresden (TEUR 60.985), Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 76.745) wie z. B. für die Fachmarktzentren Bernau und Strausberg sowie Anpassungen des Fair Value (TEUR 57.737).

Darüber hinaus wirkten auch Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 3.147), Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 6.592), Vereinnahmungen von Investitionszulagen (TEUR -1.430) sowie Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen (TEUR 3.506), da der Anteil der durch die TLG IMMOBILIEN selbst genutzten Flächen in den konzerneigenen Objekten reduziert wurde.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 811.885 und erhöhte sich um TEUR 63.921, bedingt durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 74.886. Gegenläufig wirkt die Ausschüttung der Dividende von TEUR 15.326. Das Eigenkapital enthält in Höhe von TEUR 2.680 nicht beherrschende Kapitalanteile.

Die Bilanzsumme hat sich zum 30. Juni 2015 um TEUR 60.197 auf TEUR 1.798.197 erhöht.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.606.950	1.489.597	117.354	7,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	82.657	5.912	76.745	n/a
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	9.387	12.921	-3.534	-27,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	4.428	21.991	-17.564	-79,9
Vorräte (IAS 2)	1.421	1.477	-57	-3,8
Immobilienvermögen	1.704.842	1.531.898	172.944	11,3
Bankverbindlichkeiten	758.250	770.447	-12.197	-1,6
Zahlungsmittel	54.177	152.599	-98.422	-64,5
Nettoverschuldung	704.073	617.848	86.225	14,0
Net Loan to Value (Net LTV) in %	41,3	40,3	1,0 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Sie beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 41,3%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ist damit eine Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen durch die Zunahme der Nettoverschuldung durch Reduzierung des Zahlungsmittelbestandes bei gleichzeitiger Zunahme des Immobilienvermögens durch Neuerwerbungen. Die zu den Ankäufen verhandelten Darlehensaufnahmen kommen erst im zweiten Halbjahr zum Tragen.

Das Ziel des Konzerns besteht im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich attraktiven Finanzierungsbedingungen zu sichern, wobei ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten werden soll.

Eigenkapitalquote

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	811.885	747.964	63.921	8,5
Kapital	1.798.197	1.738.000	60.197	3,5
Eigenkapitalquote in %	45,1	43,0	2,1 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2014 um 2,1 Prozentpunkte auf 45,1%, dies ist im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals selbst begründet.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	809.205	745.395	63.810	8,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.849	3.918	-70	-1,8
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	913	588	326	55,4
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	12.890	17.814	-4.924	-27,6
Aktive latente Steuern	-2.806	-3.006	200	-6,7
Passive latente Steuern	177.140	150.463	26.677	17,7
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.000.027	914.008	86.019	9,4
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	16,31	14,91		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er betrug zum Ende des ersten Halbjahres 2015 TEUR 1.000.027. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 86.019, primär getragen von der Veränderung des Eigenkapitals durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 74.886 und der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 26.677.

Dies entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 16,31 nach EUR 14,91 zum 31. Dezember 2014.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**3.1 PROGNOSEBERICHT**

Die für 2015 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Konzernlagebericht 2014 ausführlich erläutert.

Es gelang der Gesellschaft, den Immobilienbestand schneller durch Ankäufe zu ergänzen als zu Beginn des Geschäftsjahres antizipiert. Im Kontext der Akquisitionen und des damit verbundenen Anstiegs der Mieterlöse erwartet die TLG IMMOBILIEN nunmehr eine Zunahme der Funds from Operations (FFO) auf etwa EUR 63 Mio. (Vj. EUR 52,4 Mio.).

Die avisierte Zielgröße für den Net LTV liegt unverändert bei 45 bis 50 %.

Der EPRA NAV wird sich nach Erwartung der TLG IMMOBILIEN bis zum Ende des Geschäftsjahres unter Vernachlässigung des Bewertungsergebnisses der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien leicht positiv entwickeln. Die Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird sich zusätzlich im EPRA NAV widerspiegeln.

3.2 RISIKOBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Konzernabschluss 2014 dargestellt.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergaben sich aus dem Absatz-, Wertberichtigungs- und Finanzierungsrisiko.

Im ersten Quartal 2015 konnte mit dem Verkauf einer Immobilie mehr Umsatz als geplant realisiert werden. Dadurch wird hinsichtlich des Absatzrisikos die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Unterschreitung des geplanten Verkaufsumsatzes für 2015 mit gering statt mittel beurteilt.

Das Wachstum des Immobilienportfolios, insbesondere durch Neuerwerbungen im zweiten Quartal 2015, führte zu einem leichten Anstieg des Schadenspotenzials durch Wertberichtigungen auf Immobilien. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als unverändert angesehen.

Die TLG IMMOBILIEN hat im zweiten Quartal 2015 einen Anstieg der Zinsen für langfristige Darlehensfinanzierungen beobachtet, wenngleich sich die Zinsen weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Zukunftsgerichtet ergibt sich daraus die Einschätzung einer leicht erhöhten Wahrscheinlichkeit für weiter steigende Zinsen sowie ein leicht höheres Schadenspotenzial, welches ebenfalls durch das in den kommenden Monaten aufgrund der Fremdfinanzierung der Neuerwerbe steigende Volumen an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten etwas anwachsen könnte.

Für andere Risiken haben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Veränderungen in der Einschätzung der Risikoparameter gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergeben.

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

3.3 CHANCENBERICHT

Innerhalb des ersten Halbjahres 2015 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN bieten, festgestellt. Daher verweisen wir auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

24 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 25 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 26 KONZERNBILANZ
- 27 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 28 VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

29 VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 29 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
DER TLG IMMOBILIEN AG
- 30 B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
- 30 C. KONSOLIDIERUNG
- 31 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 34 E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
- 36 F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 39 G. SONSTIGE ANGABEN
- 41 H. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in TEUR	01.04.2015- 30.06.2015	01.04.2014- 30.06.2014	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	27.492	25.505	53.943	50.021
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	36.047	33.996	71.487	66.903
a) Mieterlöse	30.686	28.551	61.060	56.997
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	5.247	4.905	10.141	9.053
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	114	540	286	853
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	8.555	8.491	17.544	16.882
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	7.044	6.168	14.165	12.690
e) Aufwendungen für Instandhaltung	1.031	691	2.195	1.903
f) Übrige Leistungen	481	1.632	1.184	2.289
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.598	43.789	57.737	51.330
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.237	-153	4.580	458
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	138	-44	111	2.289
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	51	118	47	5.901
b) Aufwand Buchwertabgang	-87	162	-64	3.612
Sonstige betriebliche Erträge	1.464	1.943	3.326	3.633
Personalaufwand	3.040	4.290	6.244	7.658
Planmäßige Abschreibungen	210	352	428	701
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.326	715	3.935	2.423
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	56.879	65.682	109.090	96.949
Finanzerträge	106	229	281	379
Finanzaufwendungen	5.701	5.049	11.730	12.094
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	60	46	119	2.011
Ergebnis vor Steuern	51.224	60.816	97.522	83.222
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.460	18.866	22.634	25.817
Konzernperiodenergebnis	42.762	41.950	74.886	57.405
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	0
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	5.393	569	3.379	-4.727
Gesamtergebnis	48.155	42.519	78.265	52.678
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	41	0	113	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	42.721	41.950	74.773	57.405
Ergebnis je Aktie				
unverwässert in EUR	0,70	0,80	1,22	1,10
verwässert in EUR	0,70	0,80	1,22	1,10
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	41	0	113	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	48.114	42.519	78.152	52.678

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2015

Aktiva

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
A) Langfristige Vermögenswerte	1.716.123	1.525.246
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.606.950	1.489.597
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	82.657	5.912
Sachanlagen	10.506	14.140
Immaterielle Vermögenswerte	1.585	1.684
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.503	2.475
Sonstige Vermögenswerte	9.116	8.432
Aktive latente Steuern	2.806	3.006
B) Kurzfristige Vermögenswerte	82.074	212.754
Vorräte	1.421	1.477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.890	12.552
Forderungen aus Ertragsteuern	7.583	9.808
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	990	981
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.585	13.346
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	54.177	152.599
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.428	21.991
Bilanzsumme Aktiva	1.798.197	1.738.000

Passiva

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
A) Eigenkapital	811.885	747.964
Gezeichnetes Kapital	61.302	61.302
Kapitalrücklage	343.987	343.003
Gewinnrücklagen	413.522	354.074
Sonstige Rücklagen	-9.606	-12.984
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	809.205	745.395
Nicht beherrschende Anteile	2.680	2.569
B) Fremdkapital	986.310	990.036
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	922.922	909.132
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	723.331	731.102
Pensionsverpflichtungen	8.187	8.241
Langfristige derivative Finanzinstrumente	12.890	17.814
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.374	1.512
Passive latente Steuern	177.140	150.463
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	63.388	80.904
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.919	39.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.610	13.876
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.504	5.691
Steuerschulden	3.139	9.607
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.216	12.384
Bilanzsumme Passiva	1.798.197	1.738.000

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in TEUR

	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	97.522	83.225
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	428	700
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57.737	-51.330
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-119	2.012
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-382	-3.980
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	982	795
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-4.580	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	56	67
Finanzerträge	-281	-379
Finanzaufwendungen	11.730	12.094
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	15.662	-994
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-6.138	-8.813
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	57.143	33.397
Erhaltene Zinsen	281	361
Gezahlte Zinsen	-13.788	-35.557
Gezahlte Ertragsteuern	-4.293	-4.490
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.343	-6.289
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28.735	48.107
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-140.877	-27.446
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-138	-189
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-63	-149
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-112.343	20.323
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Gesellschafter	-15.326	-233.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	188.868
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.096	-84.293
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-25.422	-128.424
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-98.422	-114.390
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	152.599	138.930
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	54.177	24.540
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	54.177	24.540
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	54.177	24.540

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das erste Halbjahr 2014 und 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
01.01.2014	52.000	410.249	339.939	-124	-1.028	0	801.036
Konzernperiodenergebnis	0	0	57.408	0	0	0	57.408
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-4.727	0	0	-4.727
Gesamtergebnis	0	0	57.408	-4.727	0	0	52.681
Entnahme Kapitalrücklage	0	-158.547	158.547	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-233.000	0	0	0	-233.000
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	795	0	0	0	0	795
30.06.2014	52.000	252.497	322.894	-4.851	-1.028	0	621.512
01.01.2015	61.302	343.003	354.074	-11.050	-1.934	2.569	747.963
Konzernperiodenergebnis	0	0	74.773	0	0	113	74.886
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.379	0	0	3.379
Gesamtergebnis	0	0	74.773	3.379	0	113	78.265
Anpassung Minderheiten	0	0	0	0	0	-3	-3
Dividendenzahlung	0	0	-15.326	0	0	0	-15.326
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	984	0	0	0	0	984
30.06.2015	61.302	343.987	413.522	-7.672	-1.934	2.680	811.885

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. Juni 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, (TLG IMMOBILIEN oder Muttergesellschaft) 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 (TLG IMMOBILIEN-Gruppe) 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 der TLG IMMOBILIEN-Gruppe sind im Wesentlichen frei von Saisoneinflüssen. Der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunktoreinflüssen.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN-Gruppe 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 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.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Die seit dem 1. Januar 2015 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die TLG IMMOBILIEN-Gruppe vollständig angewandt. Die Verbindlichkeiten aus Grundsteuern wurden gemäß IFRIC 21 per 1. Januar 2015 für das gesamte Geschäftsjahr 2015 passiviert.

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte im Wesentlichen zu Änderungen in den sonstigen Forderungen und Vermögenswerten sowie den sonstigen Verbindlichkeiten. Zum Halbjahresabschluss sind in den sonstigen Forderungen und Vermögenswerten umlagefähige Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.476 abgegrenzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen den Stand der in 2015 noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.905 aus. Die aus der Jahresabgrenzung resultierenden nicht umlagefähigen Grundsteuern in Höhe von TEUR 429 verbleiben beim Eigentümer und werden in den Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung ausgewiesen.

Zum Geschäftsjahresende ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

C. KONSOLIDIERUNG

C.1 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2014 nicht ergeben.

C.2 FINALE KAUFPREISALLOKATION DER TLG FAB S.À.R.L.

Im vorliegenden Abschluss wurde die Kaufpreisallokation der mit Kaufvertrag vom 5. September 2014 erworbenen Anteile der TLG FAB S.à.r.l. (ehemals EPISO Berlin Office Immobilien S.à.r.l.) entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 innerhalb der vorgeschriebenen zwölf Monate abgeschlossen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zusammengefassten endgültigen Kaufpreisuordnungen:

Endgültige Darstellung der Erstkonsolidierungsbilanzen für die TLG FAB S.à.r.l.

in TEUR	Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs	Neubewertung von Vermögenswerten und Schulden	Buchwerte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	50.000	0	50.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	234	-48	186
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	44	0	44
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	901	0	901
Aktive latente Steuern	441	0	441
Summe sonstige Vermögenswerte	51.620	-48	51.572
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.710	0	1.710
Passive latente Steuern	3.125	0	3.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253	4	257
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.934	0	31.934
Summe Schulden	37.022	4	37.026
Erworbenes Nettovermögen	14.598	-52	14.546

Vergleichsinformationen für die Berichtsperioden vor Fertigstellung der erstmaligen Bilanzierung des Erwerbsvorgangs sind rückwirkend so darzustellen, als wäre die Kaufpreisuordnung zum Erwerbszeitpunkt bereits abgeschlossen gewesen.

Es ergaben sich keine wesentlichen geänderten Kaufpreisuordnungen gegenüber dem Ausweis in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014.

Die Auswirkungen der Desinvestitionen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TLG IMMOBILIEN AG waren nicht nennenswert.

D. 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 2014 zu lesen.

D.1 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten bzw. Schulden, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden sowie den Ansatz von aktiven latenten Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

D.2 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Bei der Managementberichterstattung haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 keine Änderungen ergeben. Folglich besteht nach IFRS 8 nach wie vor ein berichtspflichtiges Segment, welches sämtliche operativen Tätigkeiten der TLG IMMOBILIEN-Gruppe umfasst und über das regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet wird.

D.3 FAIR-VALUE-ERMITTLUNG

Alle Vermögensgegenstände, Eigenkapitalinstrumente und Schulden, die aufgrund der Anforderungen anderer Standards (ausgenommen IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“) zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach IFRS 13 bewertet. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode (DCF), wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien werden mittels der DCF-Methode ermittelt. Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leer stehende Objekte) werden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge). Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgt mittels des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse.

Da die Bewertung der Finanzinvestitionen im Vergleich zum Konzernabschluss 2014 unverändert ist, gelten die detaillierten Erläuterungen des Konzernabschlusses zur Fair-Value-Ermittlung unverändert.

Für die TLG IMMOBILIEN-Gruppe ergibt sich folgende Fair-Value-Hierarchie zum Stichtag 30. Juni 2015:

in TEUR	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.503	—
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	1.606.950
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	758.250	—
Derivate mit negativem Marktwert	12.890	—

¹ Die Ermittlung des Fair Value der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben.

Zum Vergleich ergab sich zum 31. Dezember 2014 das folgende Bild:

in TEUR	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.475	—
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	1.489.597
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	770.447	—
Derivate mit negativem Marktwert	17.814	—

¹ Die Ermittlung des Fair Value der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben.

Transfers innerhalb der Fair-Value-Hierarchie haben sich seit dem 31. Dezember 2014 nicht ergeben.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich im Geschäftsjahr 2014 sowie in 2015 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

in TEUR	2015	2014
Buchwert zum 01.01.	1.489.597	1.414.691
Zukäufe	60.985	43.082
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	50.000
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	3.147	12.320
Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen	-1.430	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6.592	-86.635
Umgliederung in Sachanlagen	0	-25
Umgliederung aus Sachanlagen	3.506	3.470
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	57.737	52.694
Buchwert zum 30.06.2015 und 31.12.2014	1.606.950	1.489.597

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.

Das Kernportfolio konnte im ersten Halbjahr 2015 insbesondere durch die Neuerwerbungen von zwei attraktiven Büroimmobilien in Dresden und Rostock sowie eines Fachmarktzentrums in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 60.985 weiter gestärkt werden. Dies entspricht 66 % des im Jahr 2014 durch Zukäufe inklusive Unternehmenszusammenschlüssen realisierten Zuwachses von TEUR 93.082.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte weisen im ersten Halbjahr 2015 eine Höhe von TEUR 6.592 auf. Nach den verkaufsstarken Jahren 2013/2014, in denen der Schwerpunkt der Portfoliobereinigung lag, werden im Jahr 2015 portfoliostrategische Verkäufe in einem geringeren Umfang erwartet.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von TEUR 57.737 spiegelt die weiterhin günstige Marktentwicklung wider (Vj. TEUR 52.694). Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 4,9 % sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 7,0 Jahren im Kernportfolio stabilisierend auf den Fair Value.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 30. Juni 2015 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Portfoliübersicht nach Assetklassen

	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		in TEUR	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto- barwert) in %	Min. in %	Max. in %
30.06.2015							
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	717.599	3,50	15,00	5,88	5,25	33,00	7,90
Büro	590.154	4,00	7,60	5,01	4,00	15,00	6,49
Hotel	205.588	4,50	5,00	4,63	6,00	6,25	6,05
Sonstiges	77.010	3,75	14,00	7,53	4,00	25,00	10,84
Summe (DCF)	1.590.351	3,50	15,00	5,46	4,00	33,00	7,23
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.740	4,50	4,50	4,50			
Büro	230	7,50	7,50	7,50			
Sonstiges	10.629	4,75	9,50	5,53			
Summe (LV)	16.599	4,50	9,50	5,20			
Gesamt	1.606.950						
Multiplikator Istmiete	13,15						

Zum 31. Dezember 2014 ergab sich folgendes Bild:

31.12.2014

Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	663.347	3,75	15,00	6,09	5,50	33,00	8,13
Büro	547.145	4,00	12,00	5,26	4,00	15,00	6,86
Hotel	191.415	4,75	6,00	5,09	6,25	6,50	6,46
Sonstiges	69.888	3,75	12,00	7,00	4,00	25,00	10,92
Summe (DCF)	1.471.794	3,75	15,00	5,68	4,00	33,00	7,54
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.740	4,75	4,75	4,75			
Büro	230	7,50	7,50	7,50			
Sonstiges	11.833	5,00	9,50	5,58			
Summe (LV)	17.803	4,75	9,50	5,34			
Gesamt	1.489.597						
Multiplikator Istmiete	12,58						

E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind zum 30. Juni 2015 verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 550 (Vj. TEUR 2.621) enthalten.

E.3 EIGENKAPITAL

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung von insgesamt EUR 15,3 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,25 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 um TEUR 4.584 bzw. 6,9% gestiegen. Durch die Portfoliooptimierung in 2014 und 2015 wurden kleinere Objekte veräußert und dafür hochwertige Einzelobjekte in das Portfolio aufgenommen. Die Objektzugänge wirken sich auf die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung in 2015 positiv aus.

Damit konnte im ersten Halbjahr 2015 ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung von TEUR 53.943 erzielt werden, das um TEUR 3.922 über dem Vorjahreszeitraum liegt.

F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im ersten Halbjahr 2015 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 4,9% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 7,0 Jahren im Kernportfolio stabilisierend auf den Fair Value.

F.3 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Gehälter	3.701	5.044
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	667	1.041
Boni	734	778
Abfindungen	158	0
Anteilsbasierte Vergütungskomponenten nach IFRS 2	984	795
Summe	6.244	7.658

Der Rückgang des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahlen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung zurückzuführen.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 wurden erstmals anteilig Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS 2 erfasst. Der Grant Date Fair Value dieses im ersten Quartal 2015 aufgesetzten Programms beträgt TEUR 137.

F.4 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	-73	-199
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-151	-174
Übrige Finanzerträge	-57	-6
Summe Finanzerträge	-281	-379
Zinsaufwand für Zinsderivate	2.040	2.140
Darlehenszinsen	8.979	8.947
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	73	0
Übrige Zinsaufwendungen	638	1.007
Summe Finanzaufwendungen	11.730	12.094
Finanzergebnis	11.449	11.715

Trotz insgesamt höherer Darlehensvaluta ergibt sich ein leichter Rückgang der Zinsaufwendungen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der im ersten Halbjahr 2014 erfolgten vollständigen Tilgung einer 2013 übernommenen Darlehensverbindlichkeit der damaligen Gesellschafter sowie Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen.

F.5 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im ersten Halbjahr 2014 wurde aufgrund nicht bestehender effektiver Sicherungsbeziehungen ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.965 erfasst. Im ersten Halbjahr 2015 kam es hingegen nach der Neustrukturierung der Zinssicherung in 2014 zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

F.6 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Laufende Ertragsteuern	4.124	17.516
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6.822	-47
Steuerlatenzen	25.332	8.348
Steueraufwand/Steuerertrag	22.634	25.817

Die aperiodischen laufenden Ertragsteuern in Höhe von TEUR -6.822 betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Steuerschulden, die für Risiken aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2011 gebildet wurden.

F.7 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.

	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	74.773	57.408
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹	61.302	52.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,22	1,10
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	34	0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	61.336	52.000
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,22	1,10

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

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 34 Tausend Aktien erhöhen.

G. SONSTIGE ANGABEN

G.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskategorie gemäß IAS 39		Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32		Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	
30.06.2015									
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.503	2.503						2.503
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	6.890	6.890						6.890
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	990	990						990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	54.177	54.177						54.177
Summe finanzielle Vermögenswerte		64.559	64.559	0	0	0	0	0	64.559
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	FLaC	758.250	796.514						758.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	11.610	11.610						11.610
Derivate Finanzinstrumente ²	FLHfT			0	12.890				12.890
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	9.590	2.423				7.167		9.590
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		779.449	810.546	0	12.890	7.167	7.167	7.167	792.340
31.12.2014									
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.475	2.542						2.475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.552	12.552						12.552
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	981	981						981
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	152.599	152.599						152.599
Summe finanzielle Vermögenswerte		168.607	168.674	0	0	0	0	0	168.607
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	FLaC	770.447	819.243						770.447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	13.876	13.876						13.876
Derivative Finanzinstrumente ²	FLHfT			0	17.814				17.814
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	13.896	4.185				9.712		13.896
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		798.219	837.304	0	17.814	9.712	9.712	9.712	816.033

Einstufung der zugrunde liegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des Fair Value gemäß IFRS 13.93 (b) bzw. IFRS 13.97:

¹ Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

² Derivate: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

G.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die TLG IMMOBILIEN-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf die TLG IMMOBILIEN-Gruppe auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der TLG IMMOBILIEN-Gruppe als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

G.2.1 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im ersten Quartal 2015 verringerte sich der Stimmrechtsanteil der LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, (East AcquiCo) an der TLG IMMOBILIEN gemäß der erhaltenen Stimmrechtsmitteilung auf 18,48 %. Damit sind die East AcquiCo sowie dieser zuzurechnende Unternehmen und Personen nicht mehr nahestehende Unternehmen oder Personen der TLG IMMOBILIEN im Sinne des IAS 24.

G.2.2 Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist gegenüber dem 31. Dezember 2014 unverändert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich hingegen geändert. Herr Axel Salzmann hat sein Aufsichtsratsmandat bei der TLG IMMOBILIEN AG zum 25. Juni 2015 niedergelegt.

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS-2-Programme für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

G.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 30. Juni 2015 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, 24. August 2015



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

H. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

AN DIE TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Berlin, 24. August 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

13. NOVEMBER 2015

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q3/2015

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:

Michael Fahrig, Berlin
www.fahrig-fotografie.de

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.

TLG IMMOBILIEN AG
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
www.tlg.de