

QUARTALSFINANZBERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2015



KENNZAHLEN

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

| | Einheit | 01.01.2015– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung in % |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Ertragskennzahlen | | | | |
| Mieterlöse | in TEUR | 93.812 | 85.356 | 9,9 |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI) | in TEUR | 82.448 | 75.978 | 8,5 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | in TEUR | 5.093 | 8.169 | -37,7 |
| Konzernperiodenergebnis | in TEUR | 100.391 | 68.477 | 46,6 |
| FFO | in TEUR | 47.781 | 40.355 | 18,4 |
| FFO je Aktie ¹ | in EUR | 0,78 | 0,78 | 0,0 |

| | Einheit | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung in % |
|--|---------|------------|------------|---------------------|
| Bilanzkennzahlen | | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | in TEUR | 1.755.039 | 1.489.597 | 17,8 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | in TEUR | 48.550 | 152.599 | -68,2 |
| Bilanzsumme | in TEUR | 1.847.068 | 1.738.000 | 6,3 |
| Eigenkapital | in TEUR | 835.794 | 747.964 | 11,7 |
| Eigenkapitalquote | in % | 45,2 | 43,0 | 2,2 Pkt. |
| Bankverbindlichkeiten | in TEUR | 775.304 | 770.447 | 0,6 |
| Nettoverschuldung | in TEUR | 726.754 | 617.848 | 17,6 |
| Net LTV ² | in % | 41,1 | 40,3 | 0,8 Pkt. |
| EPRA NAV | in TEUR | 1.036.146 | 914.008 | 13,4 |
| EPRA NAV pro Aktie | in EUR | 16,90 | 14,91 | 13,4 |

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. September 2015: 61,3 Millionen; zum Stichtag 30. September 2014: 52 Millionen.

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

INHALT

| | |
|-----------|---|
| 2 | VORWORT |
| 4 | DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE |
| 7 | KENNZAHLEN NACH EPRA |
| 11 | KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT |
| 23 | KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 24 | KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 25 | KONZERNBILANZ |
| 26 | KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG |
| 27 | VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS |
| 28 | VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 28 | A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG |
| 29 | B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS |
| 29 | C. KONSOLIDIERUNG |
| 30 | D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN |
| 33 | E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ |
| 35 | F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| 38 | G. SONSTIGE ANGABEN |
| 40 | FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM |

VORSTAND

Peter Finkbeiner (links),
Niclas Karoff (rechts)



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

wir freuen uns, Ihnen mit diesem Zwischenbericht, der erstmals im Rahmen der Publikationsfrist nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht wird, über die weiterhin positive Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG im dritten Quartal 2015 berichten zu können. Wir arbeiten ständig daran, die Qualität unserer Berichte für die interessierten Leser zu verbessern. Dass sich diese Arbeit auszahlt, wurde uns im September durch die Verleihung des EPRA BPR Gold Award für unseren ersten Geschäftsbericht als börsennotierte Aktiengesellschaft zum Jahr 2014 bestätigt.

„Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2015“ – unser jährlicher Marktbericht – erschien darüber hinaus zum Ende des dritten Quartals in aktueller Auflage. Der Bericht kann auch auf unserer Internetseite www.tlg.de eingesehen werden.

Weiterhin war die Berichtsperiode vom Übergang der vier zuvor angekauften Nahversorgungs- und Fachmarktzentren in unser Portfolio geprägt. So stand insbesondere deren Integration in unsere Plattform im Fokus unserer Tätigkeiten. Darüber hinaus konnten wir unter anderem zwei größere Vermietungen mit jeweils über 1.000 m² im dritten Quartal vermelden. Ebenfalls waren wir stark mit der Prüfung weiterer Akquisitionsmöglichkeiten befasst, um den eingeschlagenen Wachstumskurs konsequent verfolgen zu können.

Insbesondere die Erweiterung unseres Immobilienbestandes durch Ankäufe beeinflusst die Entwicklung unserer operativen Ergebnisse positiv. So konnten wir in den ersten neun Monaten die wesentlichen Konzernkennzahlen weiter verbessern. Unser Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum in 2014 um 9 % auf EUR 82 Mio. Weiterhin konnten wir unsere Funds from Operations (FFO) steigern. Sie erhöhten sich im Vergleich zum 30. September 2014 um 18 % auf EUR 48 Mio.

Nach dem Berichtsstichtag schloss die TLG IMMOBILIEN AG im November 2015 einen Kaufvertrag über ein Portfolio aus sieben Büroimmobilien und einer Hotelimmobilie an verschiedenen Standorten in Deutschland, unter anderem in Berlin, Dresden und Leipzig. Das Investitionsvolumen beläuft sich dabei auf EUR 84,6 Mio.

Wir sehen uns auf einem guten Kurs, die mit dem Halbjahresbericht 2015 angegebene FFO-Prognose in Höhe von etwa EUR 63 Mio. zu erreichen.

Berlin, 13. November 2015



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

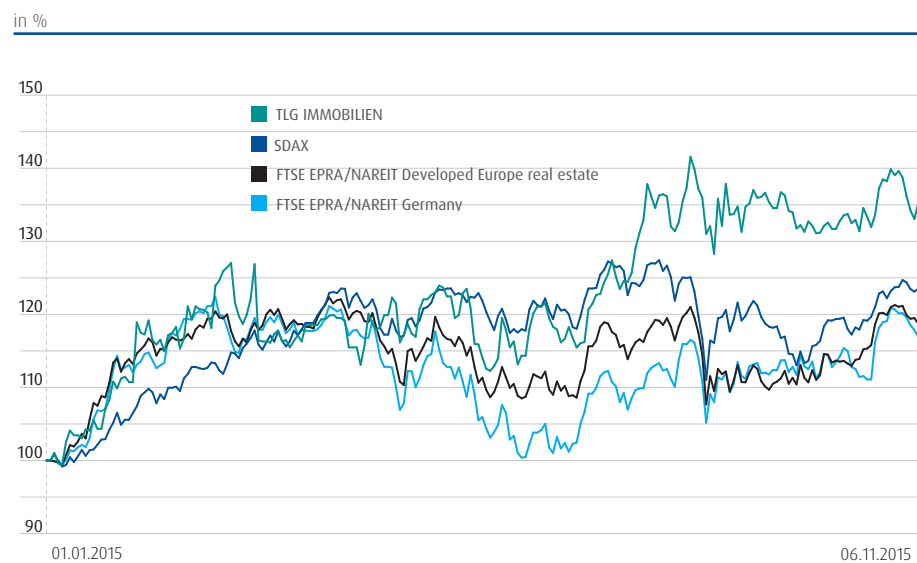
Das Kapitalmarktumfeld entwickelte sich im dritten Quartal 2015 negativ und führte zu deutlichen Verlusten. Während im ersten Quartal eine positive Entwicklung zu verzeichnen war, entwickelte sich der DAX im Verlauf des zweiten und dritten Quartals eher durchwachsen und schloss zum Ende des dritten Quartals mit einem negativen Quartalsergebnis.

Im ersten Quartal wurde der deutsche Aktienmarkt unter anderem durch die Ankündigung und den Start der Anleihekäufe durch die Europäische Zentralbank getrieben und der DAX erreichte im zweiten Quartal ein Allzeithoch von 12.390,80 Punkten. Danach belasteten u. a. die Griechenlandkrise sowie das verlangsamte Wachstum und die Turbulenzen am chinesischen Markt die weitere Entwicklung bis in das dritte Quartal. Der Markt konnte sich zwar im Juli von der Griechenlandkrise erholen, ab Mitte August sorgte die Veröffentlichung von schwachen chinesischen Konjunkturdaten aber für eine negative Kursentwicklung und der DAX fiel unter die Marke von 10.000 Punkten. Weitere negative Einflussfaktoren waren u. a. die unerwartete Abwertung des Yuan, der unsichere Ausblick zur zukünftigen US-Notenbankpolitik, die anhaltende Abwertung der Währungen einzelner Emerging Markets, fallende Rohstoffpreise sowie der VW-Emissionsskandal.

Zum Handelsschluss am 30. September 2015 schloss der DAX bei 9.660,44 Punkten und damit 12,6 % unter dem Eröffnungskurs vom Quartalsbeginn. Im Neunmonatsverlauf verlor der DAX zum 30. September 2015 im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2015 -2,1 %. Der SDAX verlor im Gegensatz zum DAX im dritten Quartal nicht so stark und fiel um -3,6 % von Anfang Juni 2015 bis Ende September 2015. Damit beträgt die Performance seit Jahresanfang 15,4 %.

Die Immobilienaktien entwickelten sich hingegen positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg im dritten Quartal um 10 %, womit die Neunmonatsperformance insgesamt 12,6 % beträgt. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index legte im dritten Quartal lediglich um 1,4 % zu und wies mit 12,5 % in den ersten neun Monaten eine nahezu identische Performance auf wie der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index.

PERFORMANCE DER AKTIE IM INDEXVERGLEICH



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2015 und erreichte am 19. August 2015 mit EUR 17,59 den XETRA-Höchstkurs in den ersten neun Monaten. Zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2015 schloss die Aktie bei EUR 16,20, was einer Performance in den ersten neun Monaten des Jahres von 27,8% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 12,68 entspricht und damit die Performance von DAX und SDAX sowie auch die Immobilienindizes FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und FTSE EPRA/NAREIT Germany deutlich übertraf.

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 30.09.2015 (XETRA) in EUR | 16,20 |
| Marktkapitalisierung in EUR Mio. | 993,1 |

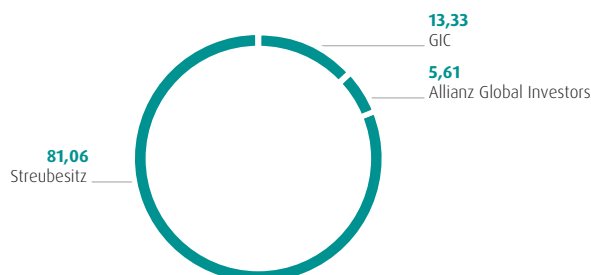
SDAX-AUFNAHME

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. September 2015

in %



Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen zum Stichtag. Streubesitz versteht sich gemäß Definition der Deutschen Börse.

Die Aktionärsstruktur hat sich in den ersten neun Monaten verändert. Im März 2015 hat die ehemalige Hauptgesellschafterin, 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. Im selben Monat teilte die GIC Private Limited mit, 13,33 % der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG 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 großer Mehrheit zugestimmt. Die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,25 je Aktie erfolgte unmittelbar am darauffolgenden Tag (26.06.2015).

ANALYSTENCOVERAGERE

| Bank | Kursziel in EUR | Rating | Analyst | Datum |
|------------------|-----------------|---------|--------------------|------------|
| Bankhaus Lampe | 21,00 | Buy | Georg Kanders | 10.11.2015 |
| Commerzbank | 18,50 | Buy | Thomas Rothhäusler | 10.11.2015 |
| UBS | 17,50 | Buy | Osmaan Malik | 24.09.2015 |
| VICTORIAPARTNERS | 16,30–18,20 | n/a | Bernd Janssen | 24.09.2015 |
| J.P. Morgan | 18,00 | Neutral | Tim Leckie | 15.09.2015 |
| Kempen & Co. | 17,00 | Neutral | Remco Simon | 04.09.2015 |
| HSBC | 18,80 | Buy | Thomas Martin | 05.08.2015 |

Quelle: Bloomberg (Stand 10.11.2015) und Broker Research

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten neun Monaten 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
- ▼ EPRA Annual Conference, Berlin
- ▼ Bank of America Merrill Lynch – 2015 Global Real Estate Conference, New York
- ▼ Berenberg and Goldman Sachs Fourth German Corporate Conference, München
- ▼ Baader Investment Conference, München

Darüber hinaus wurden zwei Roadshows in London, eine Roadshow in Wien und eine Roadshow in 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, am 1. Juni 2015 der Bericht zum ersten Quartal 2015 und am 27. August der Bericht zum zweiten 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 börsenlistedes Unternehmen im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit die wesentlichen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations).

Kennzahlen nach EPRA im Überblick

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------|------------|-------------|------------------|
| EPRA NAV | 1.036.146 | 914.008 | 122.138 | 13,4 |
| EPRA NNNNAV | 804.370 | 699.941 | 104.429 | 14,9 |
| 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 % | 4,2 | 3,9 | 0,3 Pkt. | |

| in TEUR | 01.01.2015– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|-------------|------------------|
| EPRA Überschuss | 48.655 | 40.289 | 8.366 | 20,8 |
| EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % | 26,0 | 28,9 | -2,9 Pkt. | |
| EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % | 24,5 | 27,4 | -2,9 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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| Konzernperiodenergebnis | 100.391 | 68.477 | 31.914 | 46,6 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -74.287 | -47.189 | -27.098 | 57,4 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -4.498 | -2.230 | -2.268 | 101,7 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | -595 | -5.939 | 5.344 | -90,0 |
| Steuern auf das Verkaufsergebnis/aperiodische Steuern | -6.641 | 0 | -6.641 | n/a |
| Ertrag/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 179 | 2.068 | -1.889 | -91,3 |
| Akquisitionskosten für Share Deals | 0 | 200 | -200 | -100,0 |
| Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen | 34.278 | 24.902 | 9.376 | 37,7 |
| Nicht beherrschende Anteile | -172 | 0 | -172 | n/a |
| EPRA Überschuss | 48.655 | 40.289 | 8.366 | 20,8 |
| Anzahl Aktien (in Tausend) ¹ | 61.302 | 52.000 | | |
| EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR) | 0,79 | 0,77 | | |

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.

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 122.138 auf TEUR 1.036.146, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 16,90.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das Konzernperiodenergebnis von TEUR 100.391 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 15.326, sowie der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 34.767. Das Periodenergebnis war mit TEUR 74.287 maßgeblich geprägt von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Eigenkapital ¹ | 833.055 | 745.395 | 87.660 | 11,8 |
| Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16) | 5.554 | 3.918 | 1.636 | 41,8 |
| Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2) | 430 | 588 | -158 | -26,9 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | 15.917 | 17.814 | -1.897 | -10,6 |
| Aktive latente Steuern | -2.876 | -3.006 | 130 | -4,3 |
| Passive latente Steuern | 185.230 | 150.463 | 34.767 | 23,1 |
| Goodwill | -1.164 | -1.164 | 0 | 0,0 |
| EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) | 1.036.146 | 914.008 | 122.138 | 13,4 |
| Anzahl Aktien (in Tausend) | 61.302 | 61.302 | | |
| EPRA NAV pro Aktie (in EUR) | 16,90 | 14,91 | | |

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

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

Zum 30. September 2015 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 804.370 gegenüber TEUR 699.941 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 104.429 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben durch das höhere Periodenergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------------|----------------|----------------|------------------|
| EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) | 1.036.146 | 914.008 | 122.138 | 13,4 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | -15.917 | -17.814 | 1.897 | -10,6 |
| Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten | -33.505 | -48.796 | 15.291 | -31,3 |
| Aktive latente Steuern | 2.876 | 3.006 | -130 | -4,3 |
| Passive latente Steuern | -185.230 | -150.463 | -34.767 | 23,1 |
| EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) | 804.370 | 699.941 | 104.429 | 14,9 |

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

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

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

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

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.755.039 | 1.489.597 | 265.442 | 17,8 |
| Vorratsimmobilien | 1.104 | 1.477 | -373 | -25,3 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 1.494 | 21.991 | -20.497 | -93,2 |
| Immobilienbestand (netto) | 1.757.637 | 1.513.065 | 244.572 | 16,2 |
| Geschätzte Transaktionskosten | 124.515 | 103.466 | 21.049 | 20,3 |
| Immobilienbestand (brutto) | 1.882.152 | 1.616.531 | 265.621 | 16,4 |
| Annualisierte Mieteinnahmen | 133.411 | 118.832 | 14.579 | 12,3 |
| Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen | -15.121 | -12.818 | -2.303 | 18,0 |
| Annualisierte Nettomieteträge | 118.290 | 106.014 | 12.276 | 11,6 |
| Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten | 120 | 25 | 95 | 380,0 |
| Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge | 118.410 | 106.039 | 12.371 | 11,7 |
| 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

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 Germany GmbH & Co. KG im Rahmen der Fair-Value-Bewertung des Immobilienportfolios ermittelt. Der Anstieg der EPRA Leerstandsquote von 3,9 % im Vorjahr auf 4,2 % im dritten Quartal 2015 für den Gesamtbestand wurde durch wirksam gewordene Vertragsbeendigungen verursacht, die nicht vollständig durch Neuvermietungen kompensiert werden konnten.

EPRA Leerstandsquote

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|----------------------------------|------------|------------|-----------------|------------------|
| Marktmiete für Leerstand | 5.642 | 4.579 | 1.063 | 23,2 |
| Marktmiete gesamt | 133.233 | 117.618 | 15.615 | 13,3 |
| EPRA Leerstandsquote in % | 4,2 | 3,9 | 0,3 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.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Kosten gemäß GuV nach IFRS | | | | |
| Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung | 25.965 | 25.515 | 450 | 1,8 |
| Personalaufwand | 9.197 | 11.901 | -2.704 | -22,7 |
| Planmäßige Abschreibungen | 629 | 998 | -369 | -37,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 4.938 | 7.422 | -2.484 | -33,5 |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten | -14.279 | -14.841 | 562 | -3,8 |
| Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen | -375 | -1.226 | 851 | -69,4 |
| Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen | -1.682 | -5.103 | 3.421 | -67,0 |
| Erbbauszinsen | -5 | -26 | 21 | -80,8 |
| EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) | 24.388 | 24.640 | -252 | -1,0 |
| Direkte Leerstandskosten | -1.415 | -1.232 | -183 | 14,9 |
| EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) | 22.973 | 23.408 | -435 | -1,9 |
| Mieteinnahmen | 93.812 | 85.356 | 8.456 | 9,9 |
| EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % | 26,0 | 28,9 | -2,9 Pkt. | |
| EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % | 24,5 | 27,4 | -2,9 Pkt. | |

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

12 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

12 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

13 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

13 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

15 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

21 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

21 3.1 PROGNOSEBERICHT

22 3.2 RISIKOBERICHT

22 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 die wichtigsten 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

Ungeachtet der globalen Konjunkturrisiken hat die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs im dritten Quartal beibehalten. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) prognostiziert für das dritte Quartal 2015 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um gut 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Das ist ein höherer Anstieg als in den ersten beiden Quartalen des Jahres (0,3 % bzw. 0,4 %).

Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Halle (IWH), Ersteller des Konjunkturbarometers für Ostdeutschland, verweist zudem auf den konjunkturellen Gleichklang zwischen Ost und West. Mit 0,4 % (Q1) und 0,5 % (Q2) unterscheiden sich die Wachstumsraten in Ostdeutschland nur geringfügig von den gesamtdeutschen Daten des Statistischen Bundesamtes. In seiner Prognose für das dritte Quartal geht das IWH von einem Wachstum des ostdeutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,5 % aus, was auch den Erwartungen für Deutschland insgesamt entspricht.

Ein wichtiger Wachstumstreiber ist der Privatkonsum, der angesichts von steigender Beschäftigung und merklichen Lohnzuwächsen deutschlandweit weiter zunimmt. Die steigende Flüchtlingszahl wird die Konsumnachfrage zusätzlich verstärken. Davon dürften auch Produktions- und Dienstleistungsstandorte in Ostdeutschland profitieren. Auf dem deutschen Arbeitsmarkt hält die positive Entwicklung ebenfalls weiter an. Die Arbeitslosigkeit ist laut Bundesagentur für Arbeit im September gegenüber dem Vormonat um 0,2 Prozentpunkte auf 6,2 % zurückgegangen. Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im August 2015 im Vorjahresvergleich um 0,5 %. Positive Impulse für die deutsche Wirtschaft kommen auch von den Finanzmärkten, da die Zinsen sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand befinden.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Weiterhin trägt das niedrige Zinsniveau zur Steigerung des Transaktionsvolumens bei. Dieses summierte sich auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland nach Angaben von Colliers International in den ersten drei Quartalen auf EUR 38,2 Mrd. und entsprach damit bereits fast dem Transaktionsvolumen des gesamten Jahres 2014 (EUR 39,8 Mrd.). In den ersten drei Quartalen 2014 hatte das Transaktionsvolumen bei EUR 25,5 Mrd. gelegen. In Berlin wurde allein im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von mehr als EUR 1,8 Mrd. erreicht, und das Ergebnis der ersten drei Quartale fiel mit EUR 4,5 Mrd. um 81 % höher aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Auf dem Investmentmarkt bleiben Büroobjekte weiterhin die dominierende Anlageklasse unter den Gewerbeimmobilien in Deutschland. Zum Ende des dritten Quartals 2015 erreichte das Transaktionsvolumen im Bürosegment laut CBRE knapp EUR 16,5 Mrd., was einem Anstieg um 27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Das steigende Investoreninteresse ließ die Spitzenrenditen nachgeben. Den stärksten Rückgang im Quartalsvergleich unter den Top-7-Städten verzeichnete Berlin. So ging die Spitzenrendite im dritten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal in den zentralen Berliner Toplagen um 0,4 Prozentpunkte auf 4 % zurück und lag damit unter dem Renditeniveau von anderen großen Bürostandorten wie Hamburg und Frankfurt.

Nach vorläufigen Angaben von Colliers International erhöhte sich der Flächenumsatz der ersten drei Quartale 2015 in den sieben größten deutschen Büromärkten um 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt betrug das Umsatzvolumen 2.358.400 m² und erreichte damit das höchste Ergebnis seit 2011. Der höchste Flächenumsatz aller deutschen Städte entfiel mit 527.000 m² auf Berlin, was einem Plus von 23 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieses Ergebnis resultiert vor allem aus

einer hohen Aktivität von Unternehmen der TMT-Branche, auf die im Jahr 2015 mehrere Großabschlüsse, aber auch Transaktionen in den kleinen und mittleren Flächensegmenten entfielen.

Die Leerstände reduzierten sich nach Auswertungen von Colliers weiter. In den Top-7-Städten verringerte sich die Leerstandsquote von 7% am Ende des dritten Quartals 2014 auf 5,7% im September 2015. Mit 4% lag die Leerstandsquote in Berlin am Ende des dritten Quartals 2015 unter diesem Durchschnitt und gehörte nach Stuttgart und München zu den Städten mit den geringsten Leerständen unter den Top-7-Städten.

Die wachsende Nachfrage nach Büroflächen infolge der steigenden Beschäftigung in Deutschland wirkt sich direkt auf die Mietpreisentwicklung aus. Obwohl die Spitzenmieten im dritten Quartal 2015 nur geringe Schwankungen verzeichneten, prognostiziert JLL einen Anstieg in den Top-7-Städten bis Ende Dezember um 1,5%. In Berlin lagen die Spitzenmieten im dritten Quartal 2015 bei 23 EUR/m², was einem Anstieg von 4,5% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Der GfK-Indikator für das Konsumklima in Deutschland weist im historischen Vergleich insgesamt einen hohen Stand auf. Konkret ist der Indikator seit dem 13-Jahres-Hoch im Juni 2015 von 10,2 Punkten leicht zurückgegangen und erreichte Ende September ein Niveau von 9,9 Zählern. Für Oktober prognostiziert GfK einen weiteren Rückgang des Gesamtindikators auf 9,6 Punkte. Dennoch kann das aktuelle Konsumklima-Niveau als Indiz einer weiteren positiven Entwicklung des Einzelhandels und der Konjunktur im Jahr 2015 interpretiert werden.

Die Einkommensaussichten und die Konjunkturerwartungen der Deutschen haben sich im September 2015 deutlich reduziert. Aufgrund des großen Flüchtlingszustroms erwarten die Verbraucher einen Anstieg der Arbeitslosenquote. Somit verzeichnet der GfK-Konjunkturindikator einen starken Rückgang von 16,6 Punkten im August 2015 auf 6,4 Punkte im September. Im selben Zeitraum hat der GfK-Indikator der Einkommenserwartungen 5,8 Punkte verloren und steht aktuell bei 47,7 Zählern.

Deutlich positiv entwickelt sich hingegen das Geschäftsklima für die ostdeutschen Bundesländer. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Ostdeutschlands stieg im September im Vergleich zum Vormonat kräftig um 1,1 Punkte auf 108,7 Punkte. Mit einem starken Anstieg von 3,8 Punkten im August auf 11,1 Punkte im September wurde der ostdeutsche Einzelhandel besonders positiv beurteilt. Die Ergebnisse des ifo-Konjunkturtests zeigen, dass die ostdeutschen Befragungsteilnehmer ihre momentane Geschäftslage und ihre Geschäftsaussichten spürbar günstiger einschätzen.

Die Umsätze der deutschen Einzelhandelsunternehmen fielen im August 2015 stärker aus als am Anfang des Jahres. Im Vergleich zum Januar lag der Umsatz im August kalender- und saisonbereinigt real um 0,3% und nominal um 1,2% höher. Gleichzeitig setzte der deutsche Einzelhandel im August 2015 real und nominal jeweils 2,5% mehr um als im Vorjahresmonat.

Auf dem Investmentmarkt ist das mit Einzelhandelsimmobilien erzielte Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 aufgrund von großvolumigen Einzeltransaktionen, Paketverkäufen sowie von Unternehmensübernahmen im Vergleich zum Vorjahr um 124% auf EUR 14 Mrd. gestiegen.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Deutschland zieht wieder mehr Touristen an. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im August 2015 bundesweit 54,3 Millionen Übernachtungen registriert. Das entspricht einem Anstieg um 2 % gegenüber dem August des Vorjahres. Besonders deutlich war der Zuwachs bei den Übernachtungen ausländischer Gäste, die sich im Vorjahresvergleich um 5 % auf 9,8 Millionen erhöhten, während die Übernachtungszahl inländischer Gäste um 1 % auf 44,5 Millionen stieg. Für den Zeitraum von Januar bis August 2015 ergab sich mit 298,4 Millionen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum eine um 3 % höhere Zahl von Übernachtungen. Dabei erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste um 5 %, die der inländischen Gäste hingegen um 3 %.

Im ersten Halbjahr 2015 erzielte die Hotelbranche nach Auskunft des Branchenverbandes DEHOGA ein reales Umsatzplus von 2,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gründe dafür waren das gute Konsumklima und die steigende Anzahl der Übernachtungen, besonders von ausländischen Touristen. Das Branchenwachstum spiegelt sich auch in der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider. Nach Berechnungen des Hotelverbandes IHA, basierend auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit, entstanden von Dezember 2009 bis Dezember 2014 32.757 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Beherbergungsgewerbe, was einem Anstieg von 13,5 % entspricht. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gesamtwirtschaft um 9,5 % gestiegen.

Diese positiven Kennzahlen wirken sich direkt auf den Hotelimmobilieninvestmentmarkt aus. Die Assetklasse Hotel ist aktuell weiterhin stark nachgefragt. In den ersten drei Quartalen 2015 erreichte der deutsche Hotelinvestmentmarkt nach Angaben von CBRE ein Transaktionsvolumen von EUR 2,8 Mrd., was einem deutlichen Anstieg von 42 % 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 (TEUR) | 1.766.981 | 1.675.507 | 604.798 | 864.083 | 206.626 | 91.474 |
| Jahresnettokaltmiete (TEUR) | 133.412 | 122.532 | 41.789 | 68.127 | 12.617 | 10.880 |
| Mietrendite (%) | 7,5 | 7,3 | 7,0 | 7,9 | 5,9 | 11,9 |
| EPRA Leerstandsquote (%) | 4,2 | 3,3 | 6,3 | 1,8 | 1,1 | 14,7 |
| WALT (Jahre) | 6,7 | 6,7 | 5,2 | 6,0 | 15,4 | 5,9 |
| Immobilien (Anzahl) | 447 | 332 | 49 | 278 | 5 | 115 |
| Vermietbare Fläche (m ²) | 1.395.730 | 1.078.758 | 399.974 | 602.931 | 75.852 | 316.973 |

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 30. September 2015 insgesamt 447 Immobilien (31.12.2014: 460) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 1,767 Mrd. (31.12.2014: rd. EUR 1,526 Mrd.). Im Berichtszeitraum ergibt sich damit eine Steigerung des Immobilienwertes um 15,8 %. Dabei konnte das Kernportfolio insbesondere durch strategische Neuerwerbungen sowie eine günstige Marktentwicklung eine Wertsteigerung um 18,5 % auf rd. EUR 1,676 Mrd. verzeichnen (31.12.2014: rd. 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 -18,5 % auf TEUR 91.474 (31.12.2014: TEUR 112.259).

2.2.2 Ertragslage

Die Ertragslage der TLG IMMOBILIEN stellt sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 erwartungsgemäß gut dar. Es konnte ein positives Konzernperiodenergebnis nach IFRS in Höhe von TEUR 100.391 erzielt werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fiel das Ergebnis um TEUR 31.914 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- 30.09.2015 | 01.01.2014- 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 82.448 | 75.978 | 6.470 | 8,5 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 74.287 | 47.189 | 27.098 | 57,4 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 4.498 | 2.230 | 2.268 | 101,7 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | 595 | 5.939 | -5.344 | -90,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.609 | 8.901 | -4.292 | -48,2 |
| Personalaufwand | 9.197 | 11.901 | -2.704 | -22,7 |
| Planmäßige Abschreibungen | 629 | 998 | -369 | -37,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 4.938 | 7.422 | -2.484 | -33,5 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 151.673 | 119.916 | 31.757 | 26,5 |
| Finanzerträge | 337 | 472 | -135 | -28,6 |
| Finanzaufwendungen | 17.598 | 18.380 | -782 | -4,3 |
| Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 179 | 2.068 | -1.889 | -91,3 |
| Ergebnis vor Steuern | 134.233 | 99.939 | 34.294 | 34,3 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 33.843 | 31.462 | 2.381 | 7,6 |
| Konzernperiodenergebnis | 100.391 | 68.477 | 31.914 | 46,6 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | 1.279 | -8.484 | 9.763 | n/a |
| Konzerngesamtergebnis | 101.670 | 59.993 | 41.677 | 69,5 |

Aus der Vermietung wurde ein Ergebnis von TEUR 82.448 erzielt. Dieses ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 6.470 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 Berichtszeitraum positiv und betrug TEUR 74.287. Die Wertsteigerung fiel um TEUR 27.098 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 5.093 erzielt werden, das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 3.076 geringer ausfiel, hauptsächlich bedingt durch margenstarke Verkäufe im dritten Quartal 2014.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 4.609 und beinhalten insbesondere Versicherungsentschädigungen, 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 4.292 niedriger aus, insbesondere durch die im dritten Quartal 2014 anteilig übernommenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang in Höhe von TEUR 2.952 durch den damaligen Gesellschafter.

Der Personalaufwand verringerte sich in den ersten drei Quartalen gegenüber der Vorperiode um TEUR 2.704 auf TEUR 9.197. Dies ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens in 2013 und 2014 sowie den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau zurückzuführen.

Der sonstige betriebliche Aufwand sank gegenüber der Vorperiode um TEUR 2.484 auf TEUR 4.938. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerten sich insbesondere die Beratungsleistungen und Aufwendungen im Zusammenhang mit Wertberichtigungen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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 782 auf TEUR 17.598 gesunken.

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

Der Steueraufwand im Berichtszeitraum setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 6.206, einem aperiodischen Ertrag aus Ertragsteuern von TEUR -6.641, der zu einem großen Teil aus der Ablösung von Steuerschulden für Risiken aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2011 resultiert, und den latenten Steuern in Höhe von TEUR 34.278 zusammen.

FFO-Entwicklung

| in TEUR | 01.01.2015– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| Konzernperiodenergebnis | 100.391 | 68.477 | 31.914 | 46,6 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 33.843 | 31.462 | 2.381 | 7,6 |
| EBT | 134.233 | 99.939 | 34.294 | 34,3 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -4.498 | -2.230 | -2.268 | 101,7 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | -595 | -5.939 | 5.344 | -90,0 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -74.287 | -47.189 | -27.098 | 57,4 |
| Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 179 | 2.068 | -1.889 | -91,3 |
| Sonstige Effekte ¹ | -1.045 | 266 | -1.311 | n/a |
| FFO vor Steuern | 53.987 | 46.915 | 7.072 | 15,1 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -33.843 | -31.462 | -2.381 | 7,6 |
| Latente Steuern | 34.278 | 11.058 | 23.220 | 210,0 |
| Korrektur aktueller Steuern aufgrund einer pauschalen Berechnung für Zwischenperioden | 0 | 4.419 | -4.419 | -100,0 |
| Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien, aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aperiodische Effekte | -6.641 | 9.425 | -16.066 | n/a |
| FFO nach Steuern | 47.781 | 40.355 | 7.426 | 18,4 |
| Anzahl Aktien (in Tausend) ² | 61.302 | 52.000 | | |
| FFO je Aktie in EUR | 0,78 | 0,78 | 0,00 | 0,0 |

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

- a) die Abschreibung auf IAS 16 Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 143, Vj. TEUR 215)
- b) Erträge aus dem in 2014 auslaufenden Dienstleistungsvertrag mit der TAG WOHNEN (TEUR 30, Vj. TEUR 480)
- c) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (TEUR 148, Vj. TEUR 321)
- d) anteilsbasierte Vergütung Vorstand (TEUR 957, Vj. TEUR 1.872)
- e) Erträge aus Versicherungsentschädigung u. Schadensersatzleistung Notar, Auflösung Rückstellung Fördermittlerückforderung; Vorjahr Auflösung Rückstellung Fördermittlerückforderung (TEUR 2.263, Vj. TEUR 2.285)
- f) IPO- und Transaktionskosten (TEUR 0; Vj. TEUR 623)

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 Berichtszeitraum TEUR 47.781. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,78 und liegen damit trotz der im Oktober 2014 erfolgten Kapitalerhöhung auf dem Niveau der Vergleichsperiode.

Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18,4 % beziehungsweise TEUR 7.426 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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| Konzernperiodenergebnis | 100.391 | 68.477 | 31.914 | 46,6 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 33.843 | 31.462 | 2.381 | 7,6 |
| EBT | 134.233 | 99.939 | 34.294 | 34,3 |
| Zinsergebnis | 17.261 | 17.908 | -647 | -3,6 |
| Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 179 | 2.068 | -1.889 | -91,3 |
| EBIT | 151.673 | 119.916 | 31.757 | 26,5 |
| Planmäßige Abschreibungen | 629 | 998 | -369 | -37,0 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -74.287 | -47.189 | -27.098 | 57,4 |
| EBITDA | 78.015 | 73.725 | 4.290 | 5,8 |

Die TLG IMMOBILIEN erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 ein EBITDA von TEUR 78.015. Der Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 betrug TEUR 4.290 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung getragen.

2.2.3 Finanzlage

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

| in TEUR | 01.01.2015– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 64.233 | 20.812 | 43.421 | 208,6 |
| 2. Cashflow aus Investitionstätigkeit | -160.069 | -3.749 | -156.320 | n/a |
| 3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -8.213 | -99.008 | 90.795 | -91,7 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -104.049 | -81.945 | -22.104 | 27,0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 152.599 | 138.930 | 13.669 | 9,8 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 48.550 | 56.985 | -8.435 | -14,8 |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 43.421, im Wesentlichen resultierend aus der Abnahme der gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 22.101. Hier wirkte im Vorjahr die Zahlung der SWAP-Ablösung in Höhe von TEUR 20.574. In 2015 wirkte außerdem die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Vermögensgegenstände.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 160.069 spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider. Dazu gehören das Fachmarktzentrum am Adlergestell in Berlin, das Bürohaus Doberaner Straße in Rostock, das Büro- und Geschäftshaus Ferdinandplatz in Dresden, die Fachmarktzentren in Bernau und Strausberg, das Südstadt Center in Rostock sowie das Fachmarktzentrum Burgwall in Wismar.

Darüber hinaus gingen auch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien um TEUR 37.089 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist unter anderem bedingt durch TEUR 101.784 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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 250.229. In 2015 wurde eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von TEUR 15.326 gezahlt.

Insgesamt beträgt der Finanzmittelfonds am 30. September 2015 TEUR 48.550. 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 | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen | 1.756.534 | 1.495.509 | 261.025 | 17,5 |
| Aktive latente Steuern | 2.876 | 3.006 | -130 | -4,3 |
| Andere langfristige Vermögenswerte | 21.264 | 24.256 | -2.992 | -12,3 |
| Finanzanlagen | 2.519 | 2.475 | 44 | 1,8 |
| Flüssige Mittel | 48.550 | 152.599 | -104.049 | -68,2 |
| Andere kurzfristige Vermögenswerte | 15.326 | 60.155 | -44.829 | -74,5 |
| Vermögen | 1.847.068 | 1.738.000 | 109.068 | 6,3 |
| Eigenkapital | 835.794 | 747.964 | 87.830 | 11,7 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 765.840 | 758.669 | 7.171 | 0,9 |
| Passive latente Steuern | 185.230 | 150.463 | 34.767 | 23,1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 60.204 | 80.904 | -20.700 | -25,6 |
| Kapital | 1.847.068 | 1.738.000 | 109.068 | 6,3 |

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 95 % erhöht, insbesondere durch die Zugänge im Immobilienvermögen und Anpassungen des Fair Value.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich geleisteter Anzahlungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 um TEUR 269.859 auf TEUR 1.756.534, primär resultierend aus Ankäufen (TEUR 193.054) sowie Anpassungen des Fair Value (TEUR 74.287).

Darüber hinaus wirkten auch Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 4.440), Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 8.416), Vereinnahmungen von Investitionszulagen (TEUR 1.429) 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 835.794 und erhöhte sich um TEUR 87.830, bedingt durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 100.391. Gegenläufig wirkt die Ausschüttung der Dividende von TEUR 15.326. Das Eigenkapital enthält in Höhe von TEUR 2.739 nicht beherrschende Kapitalanteile.

Die Bilanzsumme hat sich zum 30. September 2015 um TEUR 109.068 auf TEUR 1.847.068 erhöht.

Net Loan to Value (Net LTV)

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) | 1.755.039 | 1.489.597 | 265.442 | 17,8 |
| Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) | 1.495 | 5.912 | -4.417 | -74,7 |
| Eigengenutzte Immobilien (IAS 16) | 9.345 | 12.921 | -3.576 | -27,7 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5) | 1.494 | 21.991 | -20.498 | -93,2 |
| Vorräte (IAS 2) | 1.104 | 1.477 | -373 | -25,2 |
| Immobilienvermögen | 1.768.476 | 1.531.898 | 236.579 | 15,4 |
| Bankverbindlichkeiten | 775.304 | 770.447 | 4.857 | 0,6 |
| Zahlungsmittel | 48.550 | 152.599 | -104.049 | -68,2 |
| Nettoverschuldung | 726.754 | 617.848 | 108.906 | 17,6 |
| Net Loan to Value (Net LTV) in % | 41,1 | 40,3 | 0,8 Pkt. | |

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 41,1%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ist damit eine Erhöhung um 0,8 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 zum Teil erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen.

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

Eigenkapitalquote

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|
| Eigenkapital | 835.794 | 747.964 | 87.830 | 11,7 |
| Kapital | 1.847.068 | 1.738.000 | 109.068 | 6,3 |
| Eigenkapitalquote in % | 45,2 | 43,0 | 2,2 Pkt. | |

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

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 | Veränderung | Veränderung in % |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Eigenkapital ¹ | 833.055 | 745.395 | 87.660 | 11,8 |
| Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16) | 5.554 | 3.918 | 1.636 | 41,8 |
| Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2) | 430 | 588 | -158 | -26,9 |
| Marktwerte derivativer Finanzinstrumente | 15.917 | 17.814 | -1.897 | -10,6 |
| Aktive latente Steuern | -2.876 | -3.006 | 130 | -4,3 |
| Passive latente Steuern | 185.230 | 150.463 | 34.767 | 23,1 |
| Goodwill | -1.164 | -1.164 | 0 | 0,0 |
| EPRA Net Asset Value (NAV) | 1.036.146 | 914.008 | 122.138 | 13,4 |
| EPRA NAV pro Aktie (in EUR) | 16,90 | 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 30. September 2015 TEUR 1.036.146. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 122.138, primär getragen von der Veränderung des Eigenkapitals durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 100.391 abzüglich der Dividende an die Aktionäre in Höhe von TEUR 15.326 und der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 34.767.

Dies entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 16,90 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 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 Geschäftsbericht 2014 dargestellt.

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

Im ersten Quartal 2015 konnte mit dem Verkauf einer Immobilie mehr Umsatz realisiert werden als geplant. 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 und dritten Quartal 2015, führte zu einem Anstieg des Schadenspotenzials durch Wertberichtigungen auf Immobilien. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird unverändert als mittel angesehen.

Die TLG IMMOBILIEN hat in den ersten drei Quartalen 2015 einen leichten Anstieg der Zinsen für langfristige Darlehensfinanzierungen beobachtet, wengleich 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

Bis zum dritten Quartal 2015 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN bieten, festgestellt. Daher verweisen wir auf die Angaben im Chancenbericht des Geschäftsberichts 2014.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

23 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

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

28 VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 28 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
DER TLG IMMOBILIEN AG
- 29 B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
- 29 C. KONSOLIDIERUNG
- 30 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 33 E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
- 35 F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 38 G. SONSTIGE ANGABEN

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

| in TEUR | 01.07.2015- 30.09.2015 | 01.07.2014- 30.09.2014 | 01.01.2015- 30.09.2015 | 01.01.2014- 30.09.2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 28.505 | 25.957 | 82.448 | 75.978 |
| Erlöse aus der Objektbewirtschaftung | 36.926 | 34.590 | 108.413 | 101.493 |
| a) Mieterlöse | 32.752 | 28.359 | 93.812 | 85.356 |
| b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten | 4.138 | 5.788 | 14.279 | 14.841 |
| c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 36 | 443 | 322 | 1.296 |
| Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung | 8.421 | 8.633 | 25.965 | 25.515 |
| d) Aufwendungen aus Betriebskosten | 6.373 | 6.407 | 20.538 | 19.097 |
| e) Aufwendungen für Instandhaltung | 1.205 | 984 | 3.400 | 2.887 |
| f) Übrige Leistungen | 843 | 1.242 | 2.027 | 3.531 |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 16.550 | -4.141 | 74.287 | 47.189 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -82 | 1.772 | 4.498 | 2.230 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | 484 | 3.650 | 595 | 5.939 |
| a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 800 | 20.172 | 847 | 26.073 |
| b) Aufwand Buchwertabgang | 316 | 16.522 | 252 | 20.134 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.283 | 5.268 | 4.609 | 8.901 |
| Personalaufwand | 2.953 | 4.243 | 9.197 | 11.901 |
| Planmäßige Abschreibungen | 201 | 297 | 629 | 998 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.003 | 4.999 | 4.938 | 7.422 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 42.583 | 22.967 | 151.673 | 119.916 |
| Finanzerträge | 56 | 93 | 337 | 472 |
| Finanzaufwendungen | 5.868 | 6.286 | 17.598 | 18.380 |
| Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | 60 | 57 | 179 | 2.068 |
| Ergebnis vor Steuern | 36.711 | 16.717 | 134.233 | 99.939 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 11.209 | 5.645 | 33.843 | 31.462 |
| Konzernperiodenergebnis | 25.505 | 11.072 | 100.391 | 68.477 |
| 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 | -2.100 | -3.757 | 1.279 | -8.484 |
| Gesamtergebnis | 23.405 | 7.315 | 101.670 | 59.993 |
| Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf: | | | | |
| nicht beherrschende Anteile | 59 | 0 | 172 | 0 |
| die Anteilseigner des Mutterunternehmens | 25.446 | 11.072 | 100.219 | 68.477 |
| Ergebnis je Aktie | | | | |
| unverwässert in EUR | 0,41 | 0,22 | 1,63 | 1,32 |
| verwässert in EUR | 0,41 | 0,22 | 1,63 | 1,32 |
| Vom Gesamtergebnis entfallen auf: | | | | |
| nicht beherrschende Anteile | 59 | 0 | 172 | 0 |
| die Anteilseigner des Mutterunternehmens | 23.346 | 7.315 | 101.498 | 59.993 |

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2015

Aktiva

in TEUR

| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------------|------------------|
| A) Langfristige Vermögenswerte | 1.783.193 | 1.525.246 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.755.039 | 1.489.597 |
| Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.495 | 5.912 |
| Sachanlagen | 10.435 | 14.140 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 1.636 | 1.684 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 2.519 | 2.475 |
| Sonstige Vermögenswerte | 9.193 | 8.432 |
| Aktive latente Steuern | 2.876 | 3.006 |
| B) Kurzfristige Vermögenswerte | 63.876 | 212.754 |
| Vorräte | 1.104 | 1.477 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.860 | 12.552 |
| Forderungen aus Ertragsteuern | 833 | 9.808 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 936 | 981 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 6.099 | 13.346 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 48.550 | 152.599 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 1.494 | 21.991 |
| Bilanzsumme Aktiva | 1.847.068 | 1.738.000 |

Passiva

in TEUR

| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------------|------------------|
| A) Eigenkapital | 835.794 | 747.964 |
| Gezeichnetes Kapital | 61.302 | 61.302 |
| Kapitalrücklage | 344.491 | 343.003 |
| Gewinnrücklagen | 438.968 | 354.074 |
| Sonstige Rücklagen | -11.706 | -12.984 |
| Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | 833.055 | 745.395 |
| Nicht beherrschende Anteile | 2.739 | 2.569 |
| B) Fremdkapital | 1.011.274 | 990.036 |
| I.) Langfristige Verbindlichkeiten | 951.070 | 909.132 |
| Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 740.459 | 731.102 |
| Pensionsverpflichtungen | 8.159 | 8.241 |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente | 15.917 | 17.814 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 1.305 | 1.512 |
| Passive latente Steuern | 185.230 | 150.463 |
| II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten | 60.204 | 80.904 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 34.845 | 39.345 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 14.606 | 13.876 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | 2.742 | 5.691 |
| Steuerschulden | 2.714 | 9.607 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 5.297 | 12.384 |
| Bilanzsumme Passiva | 1.847.068 | 1.738.000 |

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das erste bis dritte Quartal 2014 und 2015

in TEUR

| | 01.01.2015- 30.09.2015 | 01.01.2014- 30.09.2014 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Konzernperiodenergebnis vor Steuern | 134.233 | 99.939 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 629 | 999 |
| Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -74.287 | -47.189 |
| Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente | -179 | 2.068 |
| Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen | -3.141 | -3.031 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 1.488 | 1.856 |
| Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten | -4.477 | -2.478 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte | 373 | 11.872 |
| Finanzerträge | -337 | -472 |
| Finanzaufwendungen | 17.598 | 18.380 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 15.960 | -3.670 |
| Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -6.538 | -9.288 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 81.322 | 68.987 |
| Erhaltene Zinsen | 337 | 498 |
| Gezahlte Zinsen | -19.774 | -41.875 |
| Gezahlte Ertragsteuern | 2.348 | -6.798 |
| Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 64.233 | 20.812 |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 33.411 | 70.500 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -193.077 | -28.019 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | -207 | -373 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte | -196 | -181 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten | 0 | -45.676 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -160.069 | -3.749 |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Auszahlungen an Gesellschafter | -15.326 | -233.000 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 21.567 | 250.229 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -14.454 | -116.238 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -8.213 | -99.008 |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3) | -104.049 | -81.945 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 152.599 | 138.930 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 48.550 | 56.985 |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | |
| Liquide Mittel | 48.550 | 56.985 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 48.550 | 56.985 |

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das erste bis dritte Quartal 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 | 68.477 | 0 | 0 | 0 | 68.477 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | -8.484 | 0 | 0 | -8.484 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 68.477 | -8.484 | 0 | 0 | 59.992 |
| Anpassung Minderheiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 805 | 805 |
| 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 | 1.872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.872 |
| 30.09.2014 | 52.000 | 253.574 | 333.963 | -8.609 | -1.028 | 805 | 630.705 |
| 01.01.2015 | 61.302 | 343.003 | 354.074 | -11.050 | -1.934 | 2.569 | 747.963 |
| Konzernperiodenergebnis | 0 | 0 | 100.219 | 0 | 0 | 172 | 100.391 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 1.279 | 0 | 0 | 1.279 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 100.219 | 1.279 | 0 | 172 | 101.670 |
| 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 | 1.488 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.488 |
| 30.09.2015 | 61.302 | 344.491 | 438.968 | -9.772 | -1.934 | 2.739 | 835.794 |

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. September 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 nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

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 30. September 2015 sind in den sonstigen Forderungen und Vermögenswerten umlagefähige Grundsteuern in Höhe von TEUR 738 abgegrenzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen den Stand der in 2015 noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 953 aus. Die aus der Jahresabgrenzung resultierenden nicht umlagefähigen Grundsteuern in Höhe von TEUR 214 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

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

| in TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------|------------|------------|
| Stand 01.01. | 5 | 4 |
| Zugänge | 0 | 1 |
| Abgänge | -1 | 0 |
| Stand zum Stichtag | 4 | 5 |

Die Veränderung in der Berichtsperiode ist auf die Liquidierung der Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH i.L. Dresden, im Juli 2015 zurückzuführen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht wesentlich.

Weitere 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 Barwertes 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. September 2015:

| in TEUR | Level 2 | Level 3 |
|--|---------|-----------|
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 2.519 | — |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | — | 1.755.039 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹ | 775.305 | — |
| Derivate mit negativem Marktwert | 15.917 | — |

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 | 193.054 | 43.082 |
| Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen | 0 | 50.000 |
| Aktivierung von baulichen Maßnahmen | 4.440 | 12.320 |
| Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen | -1.429 | 0 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -8.416 | -86.635 |
| Umgliederung in Sachanlagen | 0 | -25 |
| Umgliederung aus Sachanlagen | 3.506 | 3.470 |
| Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 74.287 | 52.694 |
| Buchwert zum 30.09.2015 und 31.12.2014 | 1.755.039 | 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 Nahversorgungsimmobilien 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 dritten Quartal 2015 insbesondere durch die Neuerwerbungen von zwei Fachmarktzentren im Berliner Umland (Bahnhofs-Passage in Bernau, Handelszentrum in Strausberg) sowie von zwei Nahversorgungszentren in Rostock (Südstadt Center) und Wismar (Burgwallcenter) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 132.069 weiter gestärkt werden. Damit weisen die im dritten Quartal 2015 zugegangenen Ankäufe rd. 68 % der bis zum 30. September 2015 realisierten Zukäufe von insgesamt TEUR 193.054 auf.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte weisen im dritten Quartal 2015 eine Höhe von TEUR 8.416 auf. Nach den verkaufstarken 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 dritten Quartal 2015 in Höhe von TEUR 74.287 spiegelt die weiterhin günstige Marktentwicklung wider (Vj. TEUR 52.694). Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 4,2 % sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,7 Jahren stabilisierend auf den Fair Value.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 30. September 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 % |
| 30.09.2015 | | | | | | | |
| Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF) | | | | | | | |
| Einzelhandel | 858.033 | 3,50 | 15,00 | 5,76 | 5,25 | 33,00 | 7,68 |
| Büro | 595.223 | 4,00 | 7,60 | 4,99 | 4,00 | 15,00 | 6,41 |
| Hotel | 206.626 | 4,50 | 5,00 | 4,63 | 6,00 | 6,25 | 6,05 |
| Sonstiges | 79.080 | 3,75 | 14,00 | 7,58 | 4,00 | 25,00 | 10,83 |
| Summe (DCF) | 1.738.962 | 3,50 | 15,00 | 5,44 | 4,00 | 33,00 | 7,15 |
| Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV) | | | | | | | |
| Einzelhandel | 5.750 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | | | |
| Büro | 230 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | | | |
| Sonstiges | 10.097 | 4,75 | 9,50 | 5,40 | | | |
| Summe (LV) | 16.077 | 4,50 | 9,50 | 5,11 | | | |
| Gesamt | 1.755.039 | | | | | | |
| Multiplikator Istmiete | 13,16 | | | | | | |

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. September 2015 verfügbare beschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 530 (Vj. TEUR 2.637) 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 dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 6.920 bzw. 6,8% 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 Berichtszeitraum ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung von TEUR 82.448 erzielt werden, das um TEUR 6.470 über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes 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 dritten Quartal 2015 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 4,2% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,7 Jahren im Kernportfolio stabilisierend auf den Fair Value.

F.3 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

| in TEUR | 01.01.2015– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Gehälter | 5.467 | 7.365 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 977 | 1.465 |
| Boni | 1.117 | 877 |
| Abfindungen | 148 | 321 |
| Anteilsbasierte Vergütungskomponenten nach IFRS 2 | 1.488 | 1.872 |
| Summe | 9.197 | 11.901 |

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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Zinserträge aus Bankguthaben | -92 | -279 |
| Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung | -168 | -182 |
| Übrige Finanzerträge | -77 | -11 |
| Summe Finanzerträge | -337 | -472 |
| Zinsaufwand für Zinsderivate | 3.121 | 3.028 |
| Darlehenszinsen | 13.468 | 13.673 |
| Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen | 110 | 0 |
| Übrige Zinsaufwendungen | 900 | 1.679 |
| Summe Finanzaufwendungen | 17.598 | 18.380 |
| Finanzergebnis | 17.261 | 17.908 |

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 den ersten neun Monaten 2014 wurde aufgrund nicht bestehender effektiver Sicherungsbeziehungen ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.965 erfasst. In den ersten drei Quartalen 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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Laufende Ertragsteuern | 6.206 | 20.451 |
| Aperiodische laufende Ertragsteuern | -6.641 | -47 |
| Steuerlatenzen | 34.278 | 11.058 |
| Steueraufwand/Steuerertrag | 33.843 | 31.462 |

Die aperiodischen laufenden Ertragsteuern in Höhe von TEUR -6.641 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– 30.09.2015 | 01.01.2014– 30.09.2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR | 100.219 | 68.477 |
| Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹ | 61.302 | 52.000 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 1,63 | 1,32 |
| Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien | 42 | 0 |
| Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend | 61.344 | 52.000 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 1,63 | 1,32 |

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 42.000 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 |
|--|---|---|----------------|----------------------------|--|----------|--|--------------|----------------|
| | | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Buchwert | Bilanzposten | |
| 30.09.2015 | | | | | | | | | |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | LaR | 2.519 | 2.503 | | | | | | 2.519 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 4.860 | 4.860 | | | | | | 4.860 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | LaR | 936 | 936 | | | | | | 936 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | 48.550 | 48.550 | | | | | | 48.550 |
| Summe finanzielle Vermögenswerte | | 56.865 | 56.849 | 0 | 0 | 0 | | | 56.865 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹ | FLaC | 775.305 | 808.810 | | | | | | 775.305 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLaC | 14.606 | 14.606 | | | | | | 14.606 |
| Derivate Finanzinstrumente ² | FLHfT | | | 0 | 15.917 | | | | 15.917 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | FLaC | 6.602 | 2.096 | | | | 4.505 | | 6.602 |
| Summe finanzielle Verbindlichkeiten | | 796.512 | 825.512 | 0 | 15.917 | | 4.505 | | 812.430 |
| 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 | | | 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 | | 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 %. Im Juli 2015 hat die East AcquiCo ihren Anteil vollständig verkauft. 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. Mit Wirkung zum 23. Juli 2015 wurde Herr Helmut Ullrich in den Aufsichtsrat bestellt.

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. September 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, 13. November 2015



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

FINANZKALENDER

30. MÄRZ 2016

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2015

13. MAI 2016

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q1/2016

31. MAI 2016

Hauptversammlung

10. AUGUST 2016

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q2/2016

11. NOVEMBER 2016

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q3/2016

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: +49 30 2470 6089

Fax: +49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

FOTOGRAFIE:

Ralf U. Heinrich
www.ralf-u-heinrich.de

KONZEPT 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