

QUARTALS- FINANZBERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2018



KONZERNKENNZAHLEN

NACH IFRS

	Einheit	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	166.347	117.301	41,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	147.736	105.764	39,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	0	349	-100,0
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	200.100	128.497	55,7
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	100.397	70.076	43,3
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,98	0,95	3,2

	Einheit	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	3.712.866	3.383.259	9,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	136.609	201.476	-32,2
Bilanzsumme	in TEUR	4.076.931	3.835.748	6,3
Eigenkapital	in TEUR	2.047.970	1.936.560	5,8
Eigenkapitalquote	in %	50,2	50,5	-0,3 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.587.478	1.541.692	3,0
Nettoverschuldung	in TEUR	1.450.869	1.340.216	8,3
Net LTV ²	in %	39,0	39,2	-0,2 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	2.435.158	2.228.512	9,3
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	23,58	21,84	8,0

	Einheit	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	3.722.121	3.400.582	9,5
Immobilien	Anzahl	414	426	-12 Einheiten
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	225.540	214.057	5,4
Mietrendite	in %	6,1	6,3	-0,2 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,6	3,6	0,0 Pkt.
WALT	in Jahren	5,9	6,3	-0,4 Jahre
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	10,26	10,05	2,1

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. September 2018 103,3 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug per 30. September 2017 73,4 Mio. und per 30. September 2018 102,7 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 18

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

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



INHALT

02	VORWORT DES VORSTANDES
04	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
07	KENNZAHLEN NACH EPRA
11	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
12	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
12	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
19	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
20	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
25	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
26	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
28	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
30	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
31	E. SONSTIGE ANGABEN
33	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

▼ VORWORT DES VORSTANDES



**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Geschäftspartner und Mieter,**

wie Sie den Mitteilungen unseres Unternehmens entnehmen konnten, sind wir seit Mitte September als neue Vorstände für die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN verantwortlich. Das Unternehmen wurde in den letzten Jahren erfolgreich als führende Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland etabliert. Dies spiegelt sich auch in den positiven Zahlen der ersten drei Quartale und dem zuversichtlichen Ausblick für das Gesamtjahr 2018 wider.

Wir freuen uns darauf, das Unternehmen gemeinsam mit unseren hoch motivierten Mitarbeitern in eine nachhaltig profitable Zukunft zu führen. In den letzten Wochen haben wir bereits einen sehr guten Einblick in den Konzern gewonnen. Angesichts der Qualität und Potenziale unserer Immobilien in Verbindung mit der soliden Kapitalstruktur des Unternehmens wollen wir die erfolgreiche Börsenstory der TLG IMMOBILIEN mit Schaffung von Wertsteigerungen und stabilen Dividendenzahlungen weiterschreiben.

Künftig wollen wir über konjunkturelle Zyklen und Anlageklassen hinweg einen überdurchschnittlichen Total Shareholder Return für unsere Aktionäre generieren. Die Grundlage wird weiterhin unser sehr ausgewogenes Immobilienportfolio sein, das sich mehrheitlich in solide wachsenden Märkten wie Berlin, Frankfurt am Main, Dresden und Leipzig befindet. Entsprechend sehen wir im bestehenden, hochqualitativen Portfolio in zentralen Kernlagen mit einer anhaltenden Angebotsknappheit ein substantielles Wertsteigerungspotenzial. Darüber hinaus werden wir weiterhin, wie auch in den Vorjahren, gezielte wertsteigernde Zukäufe in unseren Fokusregionen forcieren, uns aber auch konsequent von strategisch nicht relevanten Objekten trennen.

Der ungebrochene Trend zu einer stärkeren Urbanisierung wird die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Einzelhandelsimmobilien auch in Zukunft hoch halten. Davon wollen wir künftig noch stärker als bislang profitieren, indem wir in die Wertigkeit und Qualität unserer bestehenden Immobilien weiter investieren. Wir arbeiten intensiv daran, bestehende Grundstücke und Gebäude auf Neu- und Weiterentwicklungspotenziale zu prüfen. Dies kann die Aufstockung eines Einzelhandelsobjekts umfassen, aber auch ein Großprojekt, wie wie die Mitte Oktober kommunizierten Pläne zur Erweiterung unseres Immobilienbestandes am Standort Berlin-Alexanderplatz. Allein für diesen Bestand aus unserem Portfolio an einem der bekanntesten und hochwertigsten Plätze Deutschlands sehen wir ein zusätzliches Flächenpotenzial von rd. 100.000 m². Oberste Prämisse bleibt dabei eine solide Finanzierungspolitik.

Mit den damit einhergehenden Maßnahmen werden wir in den kommenden Jahren den Immobilienwert, der zum 30. September 2018 bei über EUR 3,7 Mrd. liegt und somit seit dem Börsengang Ende 2014 mehr als verdoppelt wurde, weiter substantiell erhöhen. Unser unveränderter Fokus auf eine hohe Mietrendite, niedrige Leerstandsquoten und eine möglichst lange Restlaufzeit der Mietverträge zielt darauf ab, dass auch weiterhin die Ergebnisse nachhaltig steigen. Verbunden mit einer Finanzierungsstrategie, die sowohl auf die lokale Kreditwirtschaft als auch auf die internationalen Kapitalmärkte setzt, schaffen wir effiziente und ausgewogene Finanzierungsstrukturen mit attraktiven Konditionen. Hiervon werden unsere Anteilseigner auch in Zukunft angemessen profitieren.

Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen und zu gestalten.

Ihre



Gerald Klinck
Chief Financial Officer



Jürgen Overath
Chief Operating Officer

▽ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

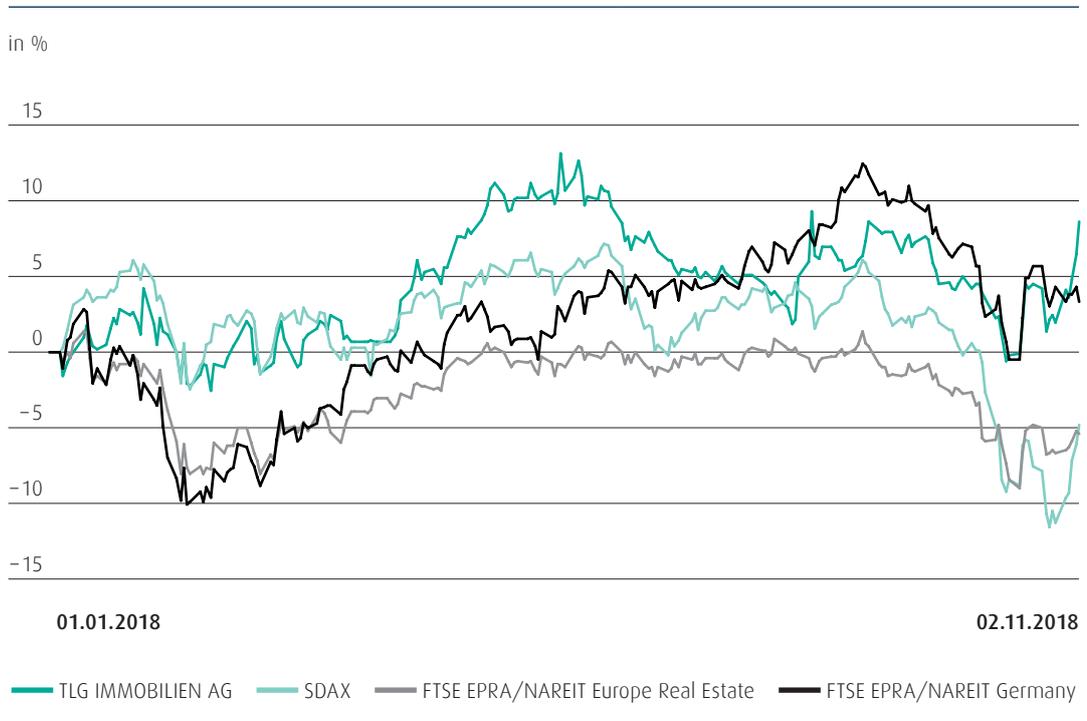
Positive US-Arbeitsmarkt- und Konjunkturdaten, ein robuster ifo-Geschäftsklimaindex sowie das EZB-Versprechen von unverändert niedrigen Zinsen bis mindestens zum Sommer 2019 unterstützten die Aktienmärkte in den ersten drei Quartalen 2018. Zunehmende politische Unsicherheit in Deutschland, der sich verschärfende Handelsstreit zwischen den USA und China, ein schwacher Einkaufsmanagerindex für Deutschland und Europa sowie die Entscheidung der EZB, das Anleihekaufprogramm („Quantitative Easing“/QE) zurückzufahren, setzten die Aktienmärkte hingegen unter Druck.

Im Ergebnis ist der deutsche Aktienindex DAX in den ersten drei Quartalen gesunken und schloss am 28. September 2018 bei 12.246,73 Punkten. Damit betrug die Performance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2018 insgesamt $-5,0\%$.

Der SDAX entwickelte sich in den ersten drei Quartalen volatil und ist von Anfang Januar bis Ende September 2018 leicht um $-0,2\%$ gesunken.

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten drei Quartalen um $+7,2\%$. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index fiel hingegen im selben Zeitraum um $-2,7\%$.

Performance der Aktie im Indexvergleich

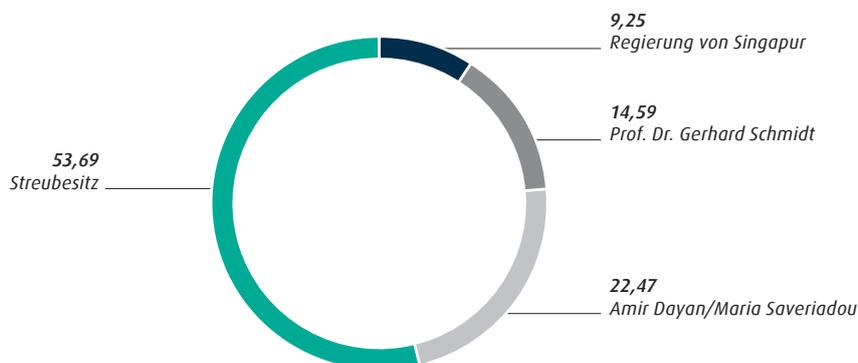


Die TLG IMMOBILIEN-Aktie erreichte am 17. Mai 2018 mit EUR 24,96 den Xetra-Höchstkurs in den ersten drei Quartalen. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 22,48, was einer Steigerung von $1,5\%$ zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	103.270.697,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) per 28.09.2018	103.270.697
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 17.05.2018 (Xetra) in EUR	24,96
Berichtsperiodentiefstkurs am 06.02.2018 (Xetra) in EUR	21,02
Schlusskurs am 28.09.2018 (Xetra) in EUR	22,48
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.321,5

Aktionärsstruktur zum 30. September 2018*



* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

Regierung von Singapur: Mittelbarer Anteilsbesitz, wie für den 6. Oktober 2017 mitgeteilt. Die Regierung von Singapur ist die beherrschende Aktionärin der GIC Private Limited, die zum angegebenen Stichtag alle der mitgeteilten Stimmrechte der Gesellschaft unmittelbar hielt. Die gesamte Anzahl der Stimmrechte belief sich zu diesem Stichtag auf 94.611.266.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt: Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 19. Juni 2018 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.225.855.

Amir Dayan/Maria Saveriadou: Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 14. April 2018 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der Ouram Holding S.à.r.l. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 102.347.838.

Streubesitz: Aktienbesitz < 5 %.

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das damals aktuelle Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl von Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	25,00	Halten	Georg Kanders	02.11.2018
Baader Bank	22,50	Halten	Andre Remke	31.10.2018
HSBC	27,00	Kaufen	Thomas Martin	29.10.2018
VictoriaPartners	23,70–26,10	n/a	Bernd Janssen	16.10.2018
Commerzbank	28,00	Kaufen	Tom Carstairs	11.10.2018
M.M.Warburg	25,00	Halten	J. Moritz Rieser	31.08.2018
Kepler Cheuvreux	25,50	Kaufen	Thomas Neuhold	14.08.2018
J.P. Morgan	26,00	Neutral	Tim Leckie	14.08.2018
Bank of America Merrill Lynch	28,00	Kaufen	Camille Bonnell	13.08.2018
Berenberg	26,50	Kaufen	Kai Klose	13.08.2018
Deutsche Bank	26,50	Halten	Markus Scheufler	10.08.2018
UBS	23,00	Neutral	Osmaan Malik	10.08.2018
Kempen & Co	22,00	Neutral	Mihail Tonchev	10.08.2018
Jefferies	20,00	Halten	Thomas Rothäusler	10.08.2018

Quelle: Bloomberg (Stand 2. November 2018) und Broker Research

Im ersten Quartal 2018 hat die Bank of America Merrill Lynch die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen und im dritten Quartal hat die NordLB die Coverage eingestellt.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Konferenzen teil:

- ▀ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▀ ODDO & Cie – ODDO BHF FORUM, Lyon
- ▀ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▀ ODDO SEYDLER – 12th ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main
- ▀ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▀ UBS – Pan European Small & Mid Cap Conference, London
- ▀ Kepler Cheuvreux – German & Austrian Property Days, Paris
- ▀ Kempen – 16th European Property Seminar, Amsterdam
- ▀ Berenberg – Real Estate Seminar 2018, Helsinki
- ▀ Berenberg and Goldman Sachs – Seventh German Corporate Conference, München
- ▀ Baader – Investment Conference 2018, München
- ▀ Bank of America Merrill Lynch – Global Real Estate Conference, New York
- ▀ Société Générale – PanEuropean Real Estate Conference, London

Am 23. März 2018 wurden die Geschäftszahlen 2017, am 15. Mai 2018 der Q1-Bericht und am 10. August 2018 der H1-Bericht publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de stehen neben den Berichtsdokumenten die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung.



KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist 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	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	2.435.158	2.228.512	206.646	9,3
EPRA NNNAV	1.998.609	1.827.981	170.628	9,3
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,0	5,2	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,0	5,3	-0,3 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,6	3,6	0,0 Pkt.	

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	98.018	56.023	41.995	75,0
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,4	29,2	-2,8 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,2	28,3	-3,1 Pkt.	

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das erwirtschaftete Konzernperiodenergebnis.

Die EPRA Kostenquoten sinken gegenüber dem Vorjahr, da Sondereffekte, u. a. aus Beratungsleistungen im Vorfeld der Übernahme der WCM AG das Ergebnis 2017 beeinflussen.

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

EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	200.100	128.497	71.603	55,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-186.830	-128.089	-58.741	45,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-180	180	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-169	169	-100,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	-473	473	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	-474	-4.873	4.399	-90,3
Akquisitionskosten für Share Deals	1.938	6.991	-5.053	-72,3
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	85.591	54.319	31.272	57,6
Nicht beherrschende Anteile	-2.307	0	-2.307	n/a
EPRA Überschuss	98.018	56.023	41.995	75,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹	102.688	73.435		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,95	0,76		

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. September 2018 103,3 Mio. Aktien
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug per 30. September 2017 73,4 Mio. und per 30. September 2018 102,7 Mio. Aktien.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.023.078	1.897.636	125.442	6,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	11.793	8.807	2.986	33,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.163	1.174	-11	-0,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-145	1.813	-1.958	n/a
Latente Steuern ¹	448.170	367.983	80.187	21,8
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	-48.901	-48.901	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.435.158	2.228.512	206.646	9,3
Anzahl Aktien in Tausend	103.271	102.029		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	23,58	21,84		
Bereinigung des restlichen Goodwill	-115.823	-115.823	0	0,0
EPRA Net Asset Value bereinigt (EPRA NAV)	2.319.335	2.112.689	206.646	9,8
Anzahl Aktien in Tausend	103.271	102.029		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	22,46	20,71		

¹ Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.435.158	2.228.512	206.646	9,3
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	145	-1.813	1.958	n/a
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	13.709	-28.502	42.211	n/a
Latente Steuern ¹	-450.403	-370.216	-80.187	21,7
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	1.998.609	1.827.981	170.628	9,3
Anzahl Aktien in Tausend	103.271	102.029		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	19,35	17,92		

¹ Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, auf derivative Finanzinstrumente und Kreditverbindlichkeiten (nur EPRA NNAV) entfallen.

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

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.712.866	3.383.259	329.607	9,7
Vorratsimmobilien	802	762	40	5,2
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.151	9.698	-8.547	-88,1
Immobilienbestand (netto)	3.714.819	3.393.719	321.100	9,5
Geschätzte Transaktionskosten	262.105	244.613	17.492	7,2
Immobilienbestand (brutto)	3.976.924	3.638.332	338.592	9,3
Annualisierte Mieteinnahmen	225.538	212.498	13.040	6,1
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-25.261	-22.617	-2.644	11,7
Annualisierte Nettomieteträge	200.277	189.881	10.396	5,5
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	545	1.558	-1.013	-65,0
Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge	200.822	191.439	9.383	4,9
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,0	5,2	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,0	5,3	-0,3 Pkt.	

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.789	8.055	734	9,1
Marktmiete gesamt	242.292	226.278	16.014	7,1
EPRA Leerstandsquote in %	3,6	3,6	0,0 Pkt.	

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	53.793	36.551	17.242	47,2
Personalaufwand	12.508	8.294	4.214	50,8
Planmäßige Abschreibungen	759	357	402	112,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.055	13.564	-1.509	-11,1
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-34.172	-23.312	-10.860	46,6
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-826	-1.173	347	-29,6
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-238	-21	-217	n/a
Erbbauszinsen	0	-6	6	-100,0
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	43.879	34.254	9.625	28,1
Direkte Leerstandskosten	-1.919	-1.114	-805	72,3
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	41.960	33.140	8.820	26,6
Mieterlöse	166.347	117.301	49.046	41,8
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,4	29,2	-2,8 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,2	28,3	-3,1 Pkt.	

▼ KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

12	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
12	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
12	1.1.1	Organisatorische Struktur
12	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
12	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
12	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
13	2.1.2	Branchenkonjunktur
13	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
13	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
13	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
14	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
14	2.2.1	Geschäftsverlauf
14	2.2.2	Ertragslage
16	2.2.3	Finanzlage
16	2.2.4	Vermögenslage
17	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
19	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
19	3.1	RISIKOBERICHT
19	3.2	CHANCENBERICHT
19	3.3	PROGNOSEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 Organisatorische Struktur

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

▼ Portfolio Management

Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

▼ Asset Management

Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Das Asset Management mit den Einheiten Technik und Vermietung verantwortet hierbei alle wertbeeinflussenden Maßnahmen auf der Immobilienebene.

▼ Transaktionsmanagement

Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

▼ Property Management

Das Property Management verantwortet dezentral das kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen und steuert das externe Facility Management.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Ende September hat die „Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose“ der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Deutschlands ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum 2018 deutlich gesenkt. Das Bruttoinlandsprodukt werde in diesem Jahr um 1,7% (vorherige Prognose: 2,2%) zulegen. Im Vergleich zum Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 entspräche dies einem Rückgang um 0,5 Prozentpunkte. Für 2019 und 2020 gehen die Forscher von 1,9% bzw. 1,8% Steigerung aus.

Den Grund für den Verlust an wirtschaftlicher Dynamik sehen die Institute im rauer werdenden Klima der Welthandelspolitik. Dies wirke sich insbesondere auf die Exportwirtschaft aus, die sich im dritten Quartal in Folge mit Auftragsrückgängen konfrontiert sah. Auch seien wichtige Absatzmärkte wie die Türkei von wirtschaftlichen Krisen geplagt, das Risiko eines „harten Brexit“ sowie internationaler Handelskonflikte ließe die Unternehmen nur zögerlich investieren. Durch den steigenden privaten Konsum und die positive Arbeitsmarktentwicklung bleibt die Wachstumsquote in diesem Jahr jedoch solide, was auch als Hauptmotor für das im kommenden Jahr erwartete Wachstum gilt. So geht das DIW davon aus, dass die Erwerbslosenquote bereits 2019 unter 5% sinken wird.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Nach Zahlen von Savills lag das Transaktionsvolumen auf den gewerblichen Immobilienmärkten in den ersten drei Quartalen 2018 bei etwa EUR 42,5 Mrd., was eine Steigerung um 3% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Auch die Anzahl der Transaktionen ist auf ähnlich hohem Niveau wie 2017, die Dynamik bleibt also konstant. Für das Gesamtjahr 2018 ist JLL zufolge mit EUR 55 Mrd. an Investitionen zu rechnen, was das zweitbeste Ergebnis des laufenden Marktzyklus wäre. Die Mehrheit der Investoren rechnet nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln mit steigenden Zinsen ab 2019, wenn auch im historischen Vergleich noch immer auf sehr niedrigem Niveau. Gleichwohl gehe die Mehrzahl der Investoren von weiterhin steigenden Preisen und Mieten aus. Das Transaktionsvolumen in den sieben A-Standorten stieg in den ersten drei Quartalen 2018 um 27% und zeichnete damit für 60% des gesamten Transaktionsvolumens in Deutschland verantwortlich. Mit einem Volumen von EUR 6,9 Mrd. konnte sich Frankfurt am Main an die Spitze setzen.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien lag in den ersten drei Quartalen 2018 laut BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) bei EUR 18,7 Mrd., was einer Steigerung von 11% zum Vorjahr und dem höchsten Wert seit 2007 entspricht. Für das Gesamtjahr zeichnet sich demnach erneut ein Investmentumsatz von mehr als EUR 23 Mrd. ab. Laut BNPPRE haben die positiven Rahmenbedingungen für Büro-Investoren auch im kommenden Jahr Bestand. Die weiter steigende Beschäftigung werde demnach die Nutzermärkte stützen und beflügeln. Die geringe Leerstandsquote im Bürosegment könnte zwar die Gesamtkonjunktur leicht bremsen, gleichzeitig aber positive Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung haben.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Ebenfalls positiv entwickelt sich der Markt für Einzelhandelsimmobilien. Mit EUR 8,9 Mrd. übertraf der Gesamtumsatz dieser Assetklasse in den ersten drei Quartalen 2018 BNPPRE zufolge das ebenfalls überdurchschnittliche Vorjahresergebnis nochmals um 4%. Nach dem herausragenden Jahr 2015 stellt dies den zweitbesten Wert der vergangenen zehn Jahre dar. Allerdings ist zu erwähnen, dass dieses Ergebnis auch von der Fusion zwischen Karstadt und Kaufhof beeinflusst wurde. Sowohl die Portfoliotransaktionen mit EUR 3,9 Mrd. als auch die Einzelverkäufe mit EUR 4,9 Mrd. liegen knapp 48% bzw. fast 7% über dem langjährigen Schnitt. Mit einem Plus von 50% konnten die A-Standorte ihren Anteil am Gesamtvolumen auf mehr als ein Drittel steigern. Bei den Assetklassen dominierten im ersten Halbjahr Fach- und Supermärkte mit gut 34% den Markt. Es folgen Geschäftshäuser mit 27%. Kaufhäuser haben, geprägt von der Fusion von Karstadt und Kaufhof, ihr Volumen fast versechsfacht und kommen damit auf einen bemerkenswert hohen Anteil von 24%. Shopping-Center verloren 4,1 Prozentpunkte ihres Anteils und erreichten 14,5%.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Bei Hotelimmobilien lag das Transaktionsvolumen mit EUR 2,9 Mrd. in den ersten drei Quartalen 2018 lediglich 5% unter dem Vorjahresrekord. Bei den einzelnen Hotelverkäufen übertrifft das Volumen mit EUR 2,3 Mrd. den Wert aus dem vergangenen Jahr sogar minimal. Auch in diesem Segment zeigt sich die Dominanz der sieben A-Standorte, die mit EUR 2,1 Mrd. etwa drei Viertel aller Hotelinvestments auf sich vereinen. Laut BNPPRE könnte im Gesamtjahr 2018 der Gesamtumsatz erneut die EUR 4 Mrd. übersteigen. Dies spiegelt auch die Entwicklung des Hotel- und Gaststättengewerbes wider. Laut Statistischem Bundesamt übertraf die Zahl von 56,2 Mio. Übernachtungen in den ersten sechs Monaten 2018 den Vorjahreszeitraum um 5%. Dabei wuchs die Zahl der inländischen Gäste besonders stark auf 45,5 Mio., ein Plus von 6%.

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 Geschäftsverlauf

Die Immobilien stellen sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) ¹	3.722.121	1.891.253	1.475.700	306.024	49.145
Jahresnettokaltniete (TEUR) ²	225.540	101.275	103.086	16.718	4.460
Mietrendite (%)	6,1	5,4	7,0	5,4	8,9
EPRA Leerstandsquote (%)	3,6	4,4	2,9	2,0	8,7
WALT (Jahre)	5,9	4,9	5,8	11,6	7,6
Immobilien (Anzahl)	414	66	297	7	44
Vermietbare Fläche (m ²)	1.915.946	791.217	929.358	109.692	85.679

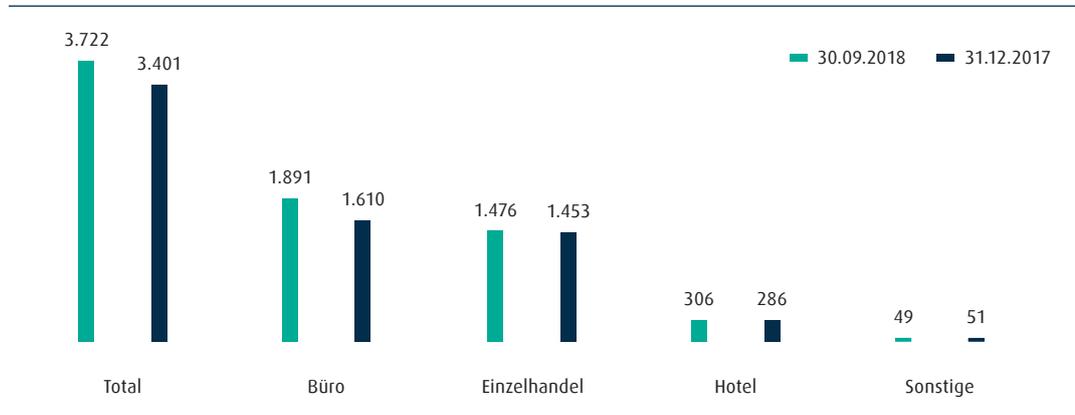
¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

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

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstige. Zum Berichtsstichtag 30. September 2018 sind 414 Immobilien (31.12.2017: 426) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 3,722 Mrd. (31.12.2017: rd. EUR 3,401 Mrd.) im Bestand. Der Anstieg des Immobilienbestandswertes um 9,5 % ist neben Zukäufen sowie positiver Leistung des Asset Managements im Wesentlichen in Marktanpassungen, insbesondere in Berlin, begründet.

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



2.2.2 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 30. September 2018 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 200.100. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 71.603 ergibt sich zum einen durch das um TEUR 58.741 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum anderen aus dem um TEUR 41.972 höheren Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Dem entgegen wirkte der höhere Aufwand für latente Steuern.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	147.736	105.764	41.972	39,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	186.830	128.089	58.741	45,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	180	-180	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	169	-169	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.636	1.021	615	60,2
Personalaufwand	-12.508	-8.294	-4.214	50,8
Planmäßige Abschreibungen	-759	-357	-402	112,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.055	-13.564	1.509	-11,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	310.880	213.008	97.872	45,9
Finanzerträge	526	178	348	195,5
Finanzaufwendungen	-23.906	-31.836	7.930	-24,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	496	4.873	-4.377	-89,8
Ergebnis vor Steuern	287.996	186.223	101.773	54,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-87.896	-57.725	-30.171	52,3
Konzernperiodenergebnis	200.100	128.497	71.603	55,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	864	7.992	-7.128	-89,2
Konzerngesamtergebnis	200.964	136.489	64.475	47,2

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 147.736 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 41.972 gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien der WCM sowie weiteren Ankäufen.

Der Personalaufwand stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um TEUR 4.214 aufgrund der erhöhten Anzahl an Mitarbeitern. Zusätzlich wirkten die im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Vorstandsdienstverträge gewährten Sonderzahlungen sowie ein Sondereffekt aus der Umstellung des Long-Term-Incentive-Programms.

Der sonstige betriebliche Aufwand sank gegenüber der Vorperiode um TEUR 1.509 auf TEUR 12.055. Im Vorjahreszeitraum fielen Aufwendungen für Transaktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 7.835 an, denen im Berichtszeitraum nur TEUR 1.748 gegenüberstanden. Gegenläufig wirkten erhöhte allgemeine Verwaltungsaufwendungen aufgrund der um die WCM vergrößerten Plattform.

Die Finanzaufwendungen sanken im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 7.930 auf TEUR 23.906. Dies ist primär in den Refinanzierungsmaßnahmen und der vorfristigen Ablösung von Darlehen begründet, die im Vorjahreszeitraum vorgenommen wurden und zu einem zusätzlichen Aufwand von TEUR 12.964 geführt hatten. Gegenläufig wirkte der Zinsaufwand aus höheren Verbindlichkeiten im Kontext des Wachstums.

Der Steueraufwand in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von TEUR 87.896 setzt sich zu TEUR 2.306 aus laufenden Ertragsteuern und zu TEUR 85.590 aus latenten Steuern zusammen.

2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten per 30. September 2018 zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus Investitionstätigkeit.

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	95.049	46.482	48.567	104,5
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-117.495	-47.392	-70.103	147,9
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-42.421	-17.236	-25.185	146,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-64.867	-18.146	-46.721	257,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.476	68.415	133.061	194,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	136.609	50.269	86.340	171,8

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 48.567. Hier wirken die laufenden Überschüsse der 2017 und 2018 erfolgten Ankäufe sowie deutlich geringere Zins- und Refinanzierungszahlungen für Darlehen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 117.495 ist maßgeblich durch die höheren Auszahlungen für Investitionen in Immobilien geprägt. In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2018 erfolgten Kaufpreiszahlungen für Büroimmobilien in Mannheim, Hamburg und Eschborn.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 42.421 steht primär im Zusammenhang mit der Auszahlung der Dividende; gegenläufig wirkte die Aufnahme eines Darlehens.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4 Vermögenslage

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

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	3.712.883	3.400.784	312.099	9,2
Andere langfristige Vermögenswerte	191.936	188.671	3.265	1,7
Finanzanlagen	15.609	14.914	695	4,7
Flüssige Mittel	136.609	201.476	-64.867	-32,2
Andere kurzfristige Vermögenswerte	19.894	29.903	-10.009	-33,5
Vermögen	4.076.931	3.835.748	241.183	6,3
Eigenkapital	2.047.970	1.936.560	111.410	5,8
Langfristige Verbindlichkeiten	1.573.707	1.556.459	17.248	1,1
Passive latente Steuern	358.709	272.736	85.973	31,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	96.545	69.993	26.552	37,9
Kapital	4.076.931	3.835.748	241.183	6,3

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 89 % auf 91 % erhöht. Hier wirkten insbesondere das TEUR 186.830 hohe Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die erfolgten Ankäufe in Höhe von TEUR 140.226.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 2.047.970 und erhöhte sich um TEUR 111.410, im Wesentlichen bedingt durch das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode, gemindert um die im Mai 2018 gezahlte Dividende.

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum 31. Dezember 2017 leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 50,2 %.

2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	200.100	128.497	71.603	55,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	87.896	57.725	30.171	52,3
EBT	287.996	186.223	101.773	54,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-180	180	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-169	169	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-186.830	-128.089	-58.741	45,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-496	-4.873	4.377	-89,8
Planmäßige Abschreibungen	759	80	679	n/a
Auf Minderheiten entfallend	-1.003	0	-1.003	0
Sonstige Effekte ¹	2.545	20.962	-18.417	-87,9
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.574	-3.879	1.305	-33,6
FFO	100.397	70.076	30.321	43,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	102.688	73.435		
FFO je Aktie in EUR	0,98	0,95	0,03	3,2

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

^(a) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 0, Vj. TEUR 245),

^(b) Transaktionskosten (TEUR 2.523, Vj. TEUR 7.835),

^(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22, Vj. TEUR 12.964),

^(d) Erträge aus Liquidation Wirkbau (TEUR 0, Vj. TEUR 82).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. September 2018 103,3 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug per 30. September 2017 73,4 Mio. und per 30. September 2018 102,7 Mio. Aktien.

Für den TLG IMMOBILIEN-Konzern stellen die FFO eine entscheidende Steuerungskennzahl dar.

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 100.397. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 43,3 % bzw. TEUR 30.321 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, bedingt durch den Ankauf weiterer Immobilien sowie die Übernahme der WCM, zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,98 und lagen damit trotz einer erhöhten Aktienanzahl durch die im Jahr 2017 erfolgten Kapitalerhöhungen leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.712.866	3.383.259	329.607	9,7
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	17	17.525	-17.508	-99,9
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	7.347	6.868	479	7,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	1.151	9.698	-8.547	-88,1
Vorräte (IAS 2)	757	762	-5	-0,7
Immobilienvermögen	3.722.138	3.418.112	304.026	8,9
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.587.478	1.541.692	45.786	3,0
Zahlungsmittel	136.609	201.476	-64.867	-32,2
Nettoverschuldung	1.450.869	1.340.216	110.653	8,3
Net Loan to Value (Net LTV) in %	39,0	39,2	-0,2 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 39,0%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 ist damit ein Rückgang um 0,2 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch die Marktwertanpassungen der Immobilien in Höhe von TEUR 186.830.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.023.078	1.897.636	125.442	6,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	11.793	8.807	2.986	33,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.163	1.174	-11	-0,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-145	1.813	-1.958	n/a
Latente Steuern	448.170	367.983	80.187	21,8
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	-48.901	-48.901	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.435.158	2.228.512	206.646	9,3
Anzahl Aktien in Tausend	103.271	102.029		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	23,58	21,84		
Bereinigung des restlichen Goodwill	-115.823	-115.823	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bereinigt	2.319.335	2.112.689	206.646	9,8
Anzahl Aktien in Tausend	103.271	102.029		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	22,46	20,71		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 30. September 2018 TEUR 2.435.158. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 206.646, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses abzüglich der Dividendenausschüttung.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 23,58, nach EUR 21,84 zum 31. Dezember 2017.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Die TLG IMMOBILIEN ist sich ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich hieraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten.

Die Risiken und Chancen sind detailliert im Geschäftsbericht 2017 dargestellt.

Wesentliche Veränderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2017 waren in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres nicht zu verzeichnen.

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

3.2 CHANCENBERICHT

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN ergeben, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2018 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 ausführlich erläutert.

Dort wurde von einem Anstieg der FFO für das Geschäftsjahr 2018 auf EUR 125 Mio. bis EUR 128 Mio. ausgegangen. Aufgrund erfolgter Ankäufe sowie der Integration der WCM in die Prozesse und Strukturen des Gesamtkonzerns, die bisher schneller und ökonomisch vorteilhafter umgesetzt werden konnte als erwartet, wird nunmehr von einem Anstieg der FFO auf rd. EUR 133 Mio. ausgegangen.

▼ KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
25	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
25	A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
25	A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES
26	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
28	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
28	C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
29	C.2 EIGENKAPITAL
29	C.3 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG
30	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
30	D.1 ZINSERGEBNIS
30	D.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
30	D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
31	D.4 ERGEBNIS JE AKTIE
31	E. SONSTIGE ANGABEN
31	E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
31	E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
32	E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
32	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	01.07.2018 – 30.09.2018	01.07.2017 – 30.09.2017	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	51.458	34.617	147.736	105.764
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	70.389	48.461	201.529	142.315
a) Mieterlöse	56.777	38.820	166.347	117.301
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	13.322	9.063	34.172	23.312
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	290	578	1.010	1.702
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-18.931	-13.844	-53.793	-36.551
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-13.965	-10.419	-44.116	-28.470
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-3.425	-2.039	-5.482	-4.759
f) Übrige Leistungen	-1.541	-1.386	-4.195	-3.322
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.343	58.004	186.830	128.089
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	180	0	180
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	169
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	0	0	95
b) Aufwand Buchwertabgang	0	0	0	74
Sonstige betriebliche Erträge	501	206	1.636	1.021
Personalaufwand	-4.748	-2.583	-12.508	-8.294
Planmäßige Abschreibungen	-255	-94	-759	-357
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.144	-6.724	-12.055	-13.564
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	47.155	83.606	310.880	213.008
Finanzerträge	292	88	526	178
Finanzaufwendungen	-9.885	-5.812	-23.906	-31.836
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	4.033	-1.242	496	4.873
Ergebnis vor Steuern	41.595	76.639	287.996	186.223
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.353	-24.674	-87.896	-57.725
Konzernperiodenergebnis	29.242	51.965	200.100	128.497
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	576	221	864	7.992
Gesamtergebnis der Periode	29.818	52.186	200.964	136.489
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	518	0	2.307	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	28.723	51.965	197.793	128.497
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,28	0,71	1,93	1,75
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,28	0,71	1,93	1,75
Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	518	0	2.307	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	29.300	52.186	198.657	136.489

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2018

Aktiva

in TEUR

	30.09.2018	31.12.2017
A) Langfristige Vermögenswerte	3.920.428	3.604.369
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.712.866	3.383.259
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17	17.525
Sachanlagen	8.225	8.245
Immaterielle Vermögenswerte	166.888	165.923
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	15.609	14.914
Sonstige Vermögenswerte	16.823	14.503
B) Kurzfristige Vermögenswerte	156.503	231.379
Vorräte	802	762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.094	10.188
Forderungen aus Ertragsteuern	1.080	1.913
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	49	2.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.718	5.326
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	136.609	201.476
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.151	9.698
Bilanzsumme Aktiva	4.076.931	3.835.748

Passiva

in TEUR

	30.09.2018	31.12.2017
A) Eigenkapital	2.047.970	1.936.560
Gezeichnetes Kapital	103.271	102.029
Kapitalrücklage	1.086.099	1.061.087
Gewinnrücklagen	837.927	739.603
Sonstige Rücklagen	-4.219	-5.083
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.023.078	1.897.636
Nicht beherrschende Anteile	24.892	38.924
B) Fremdkapital	2.028.961	1.899.188
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	1.932.416	1.829.195
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.134.940	1.120.901
Unternehmensanleihen	400.653	395.975
Pensionsverpflichtungen	7.721	7.858
Langfristige derivative Finanzinstrumente	3.612	4.924
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.781	26.801
Passive latente Steuern	358.709	272.736
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	96.545	69.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	51.885	24.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.594	17.169
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	9.676	4.049
Steuerschulden	2.587	1.376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.803	22.583
Bilanzsumme Passiva	4.076.931	3.835.748

KONERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	287.996	186.223
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	759	357
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-186.830	-128.089
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-496	-4.873
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	5.591	-632
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.013	1.396
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	286	-601
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	-40	50
Finanzerträge	-526	-178
Finanzaufwendungen	23.906	31.836
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.560	-1.233
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-10.682	-2.602
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	115.391	81.653
Erhaltene Zinsen	526	178
Gezahlte Zinsen	-20.286	-32.352
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-582	-2.997
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	95.049	46.482
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20.819	60.740
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	193	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-136.367	-106.481
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-196	-1.081
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-1.405	-561
Veränderung des Konsolidierungskreises	-539	-10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-117.495	-47.392
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	113.292
Dividendenzahlung	-84.645	-59.340
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	56.202	220.098
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-13.978	-291.286
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-42.421	-17.236
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-64.867	-18.146
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.476	68.415
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	136.609	50.269
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	136.609	50.269
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	136.609	50.269

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
01.01.2017	67.432	440.267	515.094	-11.128	-2.162	0	1.009.503
Konzernperiodenergebnis	0	0	128.497	0	0	0	128.497
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.992		0	7.992
Gesamtergebnis	0	0	128.497	7.992	0	0	136.489
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-10	0	0	0	-10
Dividendenzahlung	0	0	-59.340	0	0	0	-59.340
Grundkapitalerhöhung	6.744	109.240	0	0	0	0	115.984
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-2.692	0	0	0	0	-2.692
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	573	0	0	0	0	573
Veränderung der Periode	6.744	107.121	69.147	7.992	0	0	191.004
30.09.2017	74.176	547.388	584.241	-3.136	-2.162	0	1.200.507
01.01.2018	102.029	1.061.087	739.603	-3.135	-1.948	38.924	1.936.560
Konzernperiodenergebnis	0	0	197.793	0	0	2.307	200.100
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	864	0	0	864
Gesamtergebnis	0	0	197.793	864	0	2.307	200.964
Dividendenzahlung	0	0	-84.645	0	0	0	-84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	-1.360	-1.360
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.242	27.797	0	0	0	0	29.039
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	0	0	-14.285	0	0	-14.754	-29.039
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-2.785	0	0	0	0	-2.785
Sonstiges	0	0	-539	0	0	-225	-764
Veränderung der Periode	1.242	25.012	98.324	864	0	-14.032	111.411
30.09.2018	103.271	1.086.099	837.927	-2.271	-1.948	24.892	2.047.970

▼ VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Zum 6. Oktober 2017 erfolgte die erstmalige Einbeziehung der Unternehmen des Konzerns der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM) in den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN. Daher ist die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018 nicht mit der Gesamtergebnisrechnung für den Vorjahreszeitraum vergleichbar.

Seit dem 31. Dezember 2017 gab es keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. September 2018 hält die TLG IMMOBILIEN 91,11 % der Anteile der WCM.

Die TLG IMMOBILIEN hat am 6. Oktober 2017 im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebotes die Mehrheit der Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft übernommen. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die Kaufpreisaufteilung war im Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2017 für die folgenden Positionen im Wesentlichen vorläufig, da noch nicht sämtliche Sachverhalte bis zur Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses der TLG IMMOBILIEN-Gruppe abschließend geklärt werden konnten:

- ▼ Rechtsstreitigkeiten
- ▼ Betriebskosten
- ▼ Immobilienbewertung
- ▼ Minderheiten
- ▼ Eventualverbindlichkeiten
- ▼ Latente Steuern

Im vorliegenden Abschluss wurde die Kaufpreisaufteilung gemäß IFRS 3.45 innerhalb der vorgeschriebenen zwölf Monate abgeschlossen. Die seinerzeit als vorläufig gekennzeichneten Posten wurden unverändert übernommen.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2018 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2017 zu lesen.

Der Konzern wendet IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen und IFRS 9 Finanzinstrumente erstmals seit dem 1. Januar 2018 an.

IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme und IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen:

- ▼ Mieterlöse
- ▼ Erlöse aus Betriebskosten
- ▼ Veräußerungserlöse aus Immobilien

Darüber hinaus weist die Gesellschaft in einem nicht wesentlichen Umfang sonstige Erlöse aus. Diese entfallen im Wesentlichen auf Weiterberechnungen an Dritte und Versicherungserstattungen sowie sonstige Erstattungen, die dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet werden.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 ergeben sich keine Änderungen auf die Mieterlöse, da diese in den Anwendungsbereich von Leasingvereinbarungen gem. IAS 17 bzw. künftig IFRS 16 fallen.

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolge die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko insbesondere im Fall von Leerstand in allen Fällen bei der TLG IMMOBILIEN liegt. Die Dienstleistungen für die Betriebskosten werden zeitraumbezogen erbracht und die Erlöse daher, wie auch schon bisher, über die entsprechenden Zeiträume realisiert.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Die TLG IMMOBILIEN wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Die Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2018 stellen sich wie folgt dar:

- ▼ **Klassifizierung und Bewertung:** Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben bei der TLG IMMOBILIEN keine quantitativen Auswirkungen, da die Instrumente, die unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, unter IFRS 9 ebenfalls der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet werden. Für derivative Finanzinstrumente, für die keine Anwendung von Hedge-Accounting erfolgt, ergeben sich im Vergleich zum IAS 39 keine Änderungen unter IFRS 9.
- ▼ **Wertminderung:** Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der TLG IMMOBILIEN fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) – welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Die TLG IMMOBILIEN wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Wertminderungsansatz an, nach dem für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen ist. Für die übrigen Finanzinstrumente im Anwendungsbereich des ECL-Modells wird der allgemeine Wertminderungsansatz des IFRS 9 angewendet. Die erstmalige Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modell zum 1. Januar 2018 führte zu keinen wesentlichen Änderungen.
- ▼ **Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen:** Die TLG IMMOBILIEN wendet aktuell kein Hedge-Accounting an, sodass sich in diesem Bereich keine Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergeben.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die TLG IMMOBILIEN sind insgesamt gering.

Zum 31. Dezember 2017 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung für die Immobilien der TLG IMMOBILIEN (ohne WCM) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und für die Immobilien der WCM von Cushman & Wakefield LLP unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgt mindestens halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen mindestens eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. Die letzte Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgte zum 30. Juni 2018.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	3.383.259	2.215.228
Zugang aus Unternehmenserwerb	0	799.948
Zukäufe	140.226	204.931
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	15.593	16.018
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-12.463	-71.025
Umgliederung in Sachanlagen	-579	-451
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	186.830	218.610
Buchwert zum 30.09.2018 und 31.12.2017	3.712.866	3.383.259

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang selektiv auch Hotel vor.

Das Büroportfolio konzentriert sich auf perspektivreiche A- und B-Städte. Hotelimmobilien befinden sich an ausgewählten innerstädtischen Standorten und sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Das Einzelhandelsportfolio ist regional breiter aufgestellt und geprägt von Nahversorgungsimmobilien in attraktiven Mikrolagen, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen diesen portfoliostrategischen Grundsätzen.

In den ersten drei Quartalen 2018 sind die Bestandwertveränderungen neben Zukäufen in Höhe von TEUR 140.226 im Wesentlichen durch die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) von TEUR 186.830 begründet. Die Marktanpassung spiegelt die außerordentliche Marktdynamik insbesondere in Berlin (78 %) wider. Auf den ruhenden Bestand entfallen nahezu 100 % der Marktanpassung. Bei dem ruhenden Bestand handelt es sich um die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 30. September 2018 im Bestand waren, also ohne bis zum 30. September erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen bis zum 30. September 2018 in Höhe von TEUR 15.593 entspricht nahezu dem Vorjahreswert. Dabei betreffen die Aktivierungen nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter und die Assetklassen haben sich im Vergleich zum 30. Juni 2018 nicht wesentlich verändert.

C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 103.271 (Vj. TEUR 102.029). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.086.099 (Vj. TEUR 1.061.087) aus.

Die Veränderungen des sonstigen Ergebnisses in der Rücklage Hedge-Accounting vor Steuern stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand per 01.01.	-4.285	-16.040
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	0	5.336
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	1.247	6.419
Endbestand per 30.09.2018 und 31.12.2017	-3.038	-4.285

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

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2018 erfolgte eine Dividendenzahlung von insgesamt EUR 84,6 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,82 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

C.3 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Die ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff hatten Anspruch auf anteilsbasierte Vergütungszusagen aus einem Long-Term Incentive Plan (LTI). Eine Planbeschreibung sowie Erläuterungen zur Modifikation der LTI in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 befinden sich im Vergütungsbericht 2017 bzw. im Quartalsfinanzbericht zum 31. März 2018.

Den ausgeschiedenen Mitgliedern des Vorstandes, Peter Finkbeiner und Niclas Karoff, wurden im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge jeweils TEUR 897 als Sonderzahlung gewährt. Weiterhin wurden die bestehenden LTI mit jeweils TEUR 1.856 abgegolten. Der kurzfristige variable Vergütungsanteil (Short-Term Incentive, STI) für das Geschäftsjahr 2018 betrug jeweils TEUR 250. Die Auszahlung dieser Beträge erfolgte im Oktober 2018.

Wegen der Abgeltung der LTI-Tranchen 2015–2017 durch Barausgleich in Höhe von TEUR 2.915 wurden die auf den 30. September 2018 ermittelten Fair Values dieser Tranchen in Höhe von TEUR 2.761 aus der Kapitalrücklage in die Rückstellungen umgebucht. Aus der Abgeltung aller LTI-Tranchen ergab sich im dritten Quartal 2018 insgesamt ein Ertrag in Höhe von TEUR 365.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

D.1 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
Zinserträge aus Bankguthaben	-4	-12
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-155	-7
Übrige Finanzerträge	-368	-159
Summe Finanzerträge	-526	-178
Zinsaufwand für Zinsderivate	4.855	14.861
Darlehenszinsen	17.808	14.165
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	92	83
Übrige Finanzaufwendungen	1.151	2.727
Summe Finanzaufwendungen	23.906	31.836
Finanzergebnis	23.380	31.658

Trotz deutlich höherer zinstragender Verbindlichkeiten gegenüber der Vorjahresperiode reduzierte sich der Zinsaufwand aufgrund der getätigten Refinanzierungen und der Begebung einer Unternehmensanleihe im Jahr 2017. Im letzten Jahr war das Zinsergebnis durch Sondereffekte aus der im ersten Halbjahr abgeschlossenen Refinanzierung geprägt.

D.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Das Hedge-Accounting für die Derivate wurde mit Beginn des zweiten Quartals 2017 aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet.

Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst.

D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
Laufende Ertragsteuern	2.306	3.406
Latente Steuern	85.590	54.319
Steueraufwand/Steuerertrag	87.896	57.724

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

Im ersten Quartal 2018 wurde der Sitz dreier ehemals in Luxemburg ansässiger Tochtergesellschaften nach Deutschland verlegt. Für den Ansatz der latenten Steuern für diese Gesellschaften wird daher fortan auch die Gewerbesteuer berücksichtigt, was zur Erfassung eines latenten Steueraufwands in Höhe von TEUR 4.177 im ersten Quartal 2018 geführt hat.

D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	197.793	128.497
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	102.688	73.435
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,93	1,75
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	23	124
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	102.711	73.559
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,93	1,75

Durch die anteilsbasierte Vergütung einiger Mitarbeiter, und im Vorjahr auch des Vorstandes, kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um rd. 23 Tausend Aktien (Vj. 124 Tausend Aktien) erhöhen.

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. September 2018 TEUR 1.181.273 (31.12.2017: TEUR 1.174.706).

Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe beträgt zum Stichtag 30. September 2018 TEUR 392.496 (31.12.2017: TEUR 399.188).

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

Die Vorgehensweise zur Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2017 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2018 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

Mit einer Mehrheit von jeweils 99,6% des anwesenden stimmberechtigten Grundkapitals der Hauptversammlung vom 25. Mai 2018 wurden Sascha Hettrich und Stefan E. Kowski zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt. Sie folgen auf Elisabeth Talma Stheeman und Frank D. Masuhr, die mit Wirkung zum 29. Januar 2018 bzw. zum 31. Januar 2018 ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatten.

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG hat beschlossen, mit Wirkung zum 17. September 2018 Jürgen Overath als Chief Operating Officer und Gerald Klinck als Chief Financial Officer zu Mitgliedern des Vorstandes zu bestellen. Die Mitglieder des Vorstandes Peter Finkbeiner und Niclas Karoff sind zum 31. Oktober 2018 ausgeschieden.

Zur Bilanzierung der anteilsbasierten Vergütung in der Berichtsperiode wird auf die Ausführungen unter C.3 Anteilsbasierte Vergütung verwiesen.

E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. September 2018 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich mit Ausnahme der Änderungen im Vorstand (vgl. Kapitel E.2) keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 30. September 2018 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, 8. November 2018



Gerald Klinck
Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath
Mitglied des Vorstandes

FINANZKALENDER

21. MÄRZ 2019

Geschäftsbericht 2018

8. MAI 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q1/2019

21. MAI 2019

Hauptversammlung

12. AUGUST 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q2/2019

6. NOVEMBER 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q3/2019

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

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main
www.gfd-finanzkommunikation.de

Ligaturas – Reportdesign, Kleinmachnow
www.ligaturas.de

FOTOGRAFIE

Michael Fahrig

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de