

# QUARTALS- FINANZBERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2019



# KONZERNKENNZAHLEN

## NACH IFRS

	Einheit	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	172.959	166.347	4,0
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	156.079	149.203	4,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	in TEUR	16.098	1.363	1.081,1
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	355.332	200.100	77,6
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	107.685	100.750	6,9
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	1,01	0,98	3,1

	Einheit	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	4.448.263	4.067.527	9,4 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	560.213	153.893	264,0 %
Bilanzsumme	in TEUR	6.939.892	4.320.847	60,6 %
Eigenkapital	in TEUR	3.226.158	2.157.239	49,6 %
Eigenkapitalquote	in %	46,5	49,9	-3,4 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	2.742.814	1.579.442	73,7 %
Nettoverschuldung	in TEUR	2.182.601	1.425.549	53,1 %
Net LTV (adjustiert) <sup>2</sup>	in %	45,2	34,7	10,5 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	3.386.755	2.715.723	24,7 %
EPRA NAV, pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	30,25	26,27	15,2 %

	Einheit	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	4.580.144	4.109.449	11,5 %
Mietfläche	in m <sup>2</sup>	1.879.788	1.912.793	-1,7 %
Immobilienwert pro m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	2.149	2.012	6,8 %
Immobilien	Anzahl	389	409	-20 Einheiten
EPRA Leerstandsquote	in %	3,1	3,3	-0,2 Pkt.
WALT	in Jahren	5,8	6,1	-0,3 Jahre
Jahresnettokaltmiete <sup>5</sup>	in TEUR	233.073	227.154	2,6 %
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	10,89	10,39	4,8 %
Mietrendite <sup>4</sup>	in %	5,7	5,9	-0,2 Pkt.
Durchschnittliche Marktmiete pro m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	11,44	10,89	5,0 %
Mietrendite auf Marktmiete <sup>4</sup>	in %	6,3	6,4	-0,1 Pkt.

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. September 2019 112,0 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q3 2018 102,7 Mio. und im Q3 2019 106,4 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung sowie Adjustierung *siehe Seite 20*

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

<sup>4</sup> Die Berechnung erfolgt ohne die Assetklasse Investitionen.

<sup>5</sup> 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	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
12	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
12	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
21	3. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT
22	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
24	KONZERNBILANZ
25	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
26	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
27	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
27	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
28	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
29	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
32	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
33	E. SONSTIGE ANGABEN
35	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

# ▼ VORWORT DES VORSTANDES

---

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

in den letzten Monaten hat die TLG IMMOBILIEN ihre Position als eine führende Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland weiter ausgebaut und zeigt erneut eine sehr erfreuliche Geschäftsentwicklung. Da weiteres Wachstum durch Zukäufe von Objekten oder Portfolien aufgrund steigender Immobilienpreise zunehmend limitiert ist, haben wir unseren Immobilienbestand auf attraktive Investitionspotenziale hin analysiert: Unser Bauvorhaben NEO in Dresden befindet sich bereits in der Bauphase, beim Wriezener Karree in Berlin und den Annenhöfen in Dresden folgt bald der erste Spatenstich.

Auch unter Berücksichtigung steigender Immobilienpreise haben wir uns dafür entschieden, den Zusammenschluss mit anderen Plattformen genauer zu prüfen, um Synergien zu nutzen, Werte zu heben und darüber den Total Shareholder Return der TLG IMMOBILIEN für unsere Aktionäre zu steigern. Vor diesem Hintergrund streben wir, wie kürzlich bekanntgegeben, einen möglichen Zusammenschluss mit der Arountown an, die über eines der größten europäischen Gewerbeimmobilienportfolios mit Schwerpunkten in Deutschland und den Niederlanden verfügt. Hierdurch soll eine der größten europäischen Plattformen für Gewerbeimmobilien mit sich sehr gut ergänzenden Immobilienbeständen im Wert von mehr als EUR 24 Mrd. entstehen. Der geplante Zusammenschluss birgt eine Vielzahl wertgenerierender Vorteile. Diese liegen vor allem in verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten, einem möglichen Single-A-Rating, Synergiepotenzialen und Skaleneffekten im operativen Bereich sowie in der Möglichkeit zur schnelleren Umsetzung von Projektentwicklungen. Insbesondere bieten sich erhebliche Chancen zur Stärkung der Börsenliquidität, die langfristig bis in den Börsenleitindex DAX führen könnte.

Einen weiteren wichtigen Schritt in diese Richtung konnten wir nun gehen: Im Rahmen eines Ende Oktober mit der Arountown vereinbarten Term Sheets haben wir bereits wesentliche Eckpunkte für einen möglichen Zusammenschluss fixiert. Aus wirtschaftlicher, finanzieller, operativer, rechtlicher und steuerlicher Sicht ist ein freiwilliges öffentliches Angebot der Arountown für alle Aktien der TLG IMMOBILIEN von beiden Gesellschaften als bestmöglicher Weg identifiziert worden. Das Aktientauschverhältnis soll sich auf Grundlage der EPRA NAV beider Gesellschaften ergeben. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Aktionärinnen und Aktionäre vom Zusammenschluss beider Unternehmen und der sich hieraus ergebenden Wertschöpfung erheblich profitieren würden.

Die nunmehr getroffene Vereinbarung verdeutlicht die Absicht, die neu entstehende Unternehmenseinheit zukünftig unter einem neuen Namen zu führen; der operative Hauptsitz soll weiterhin in Berlin sein.

Die Führungsstruktur ist, unter Berücksichtigung einer guten Corporate Governance, in Abhängigkeit der Erreichung bestimmter Schwellenwerte im Zuge des Aktientauschs fixiert worden. Sobald Aroundtown mehr als 50% unserer Aktien hält, ist vorgesehen, dass die neue Gesellschaft aus einem Geschäftsleitungsorgan und einem gesonderten Verwaltungsrat besteht. Wir würden in diesem Falle den Vorsitzenden des Verwaltungsrates sowie den Finanzvorstand (CFO) stellen. Wird die Schwelle von 66% überschritten, werden wir ein weiteres Mitglied im Geschäftsleitungsorgan bestimmen und einen unserer Vertreter zum Co-CEO benennen.

Wir werden nun damit fortfahren, unsere Analyse zu bewerten und weiter zu differenzieren, um Potenzial für Synergien zu ermitteln. Somit besteht gegenwärtig noch keine Sicherheit dahingehend, dass eine endgültige und rechtlich verbindliche Vereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss beider Unternehmen erreicht oder eine Transaktion tatsächlich vollzogen wird.

Unsere Funds from Operations (FFO) werden ungeachtet des geplanten Zusammenschlusses bereits im Geschäftsjahr 2019 von dieser Transaktion profitieren: Wir erwarten aufgrund der 15-prozentigen Beteiligung an Aroundtown und unter Berücksichtigung der Zinslast aus den im September 2019 begebenen Anleihen einen Anstieg der FFO auf rd. EUR 147 Mio., statt der zuletzt prognostizierten Spanne von EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio.

Auch nach dem Erwerb der Anteile an der Aroundtown für rd. EUR 1,5 Mrd. verfügen wir über eine ausreichende Liquidität, um weitere Immobilien zu erwerben sowie in unseren Bestand zu investieren. Wir sind also bestens für die Zukunft gerüstet und freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen und unserem Team beschreiten zu können.

Ihre



Barak Bar-Hen  
Chief Executive Officer (CEO)



Gerald Klinck  
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath  
Chief Operating Officer (COO)

# ▼ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

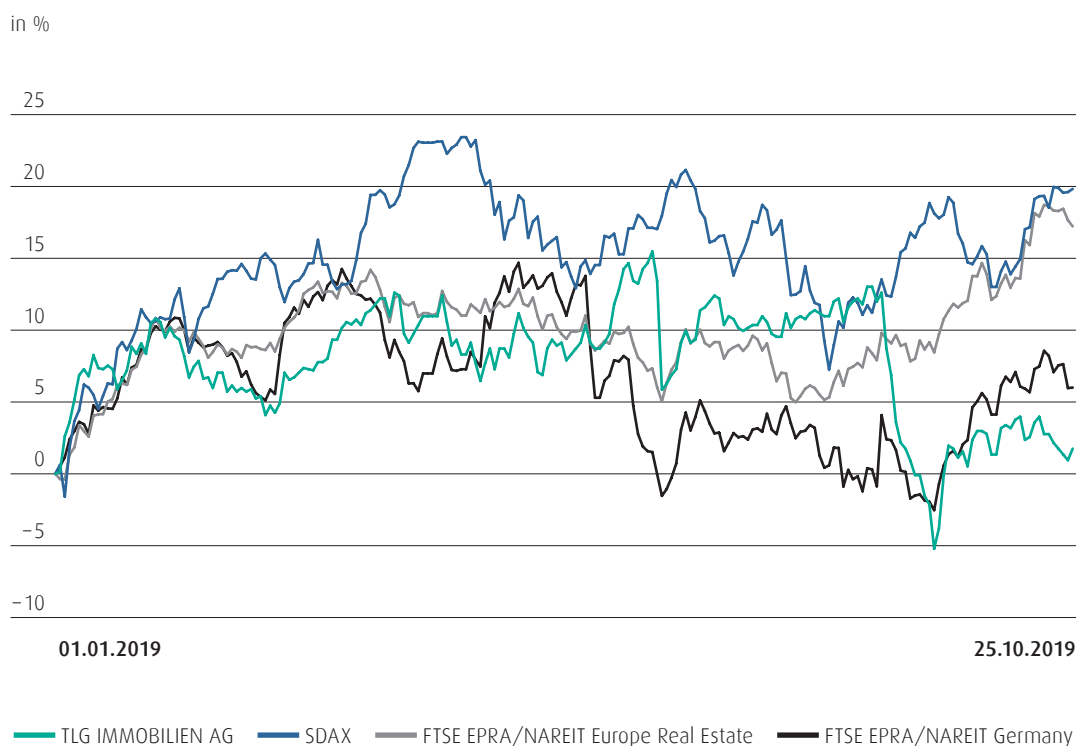
Die Kapitalmärkte entwickelten sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 positiv. Die negativen Auswirkungen des Handelsstreits und die bestehende Unsicherheit bezüglich des Austritts Großbritanniens aus der EU wurden u.a. durch die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank sowie der Federal Reserve kompensiert.

Im Ergebnis ist der deutsche Aktienindex DAX in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 gestiegen und schloss am 30. September 2019 bei 12.428,08 Punkten. Damit betrug die Performance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2019 insgesamt + 18,6 %.

Der SDAX entwickelte sich in den ersten drei Quartalen des Jahres ebenfalls positiv und stieg um 15,9% von Anfang Januar bis Ende September 2019.

Die europäischen Immobilienaktien konnten im Berichtszeitraum ebenfalls zulegen. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index schloss in den ersten neun Monaten mit 14,9% im Plus, während der FTSE/NAREIT Germany Index um 5,7% anstieg.

## Performance der Aktie im Indexvergleich

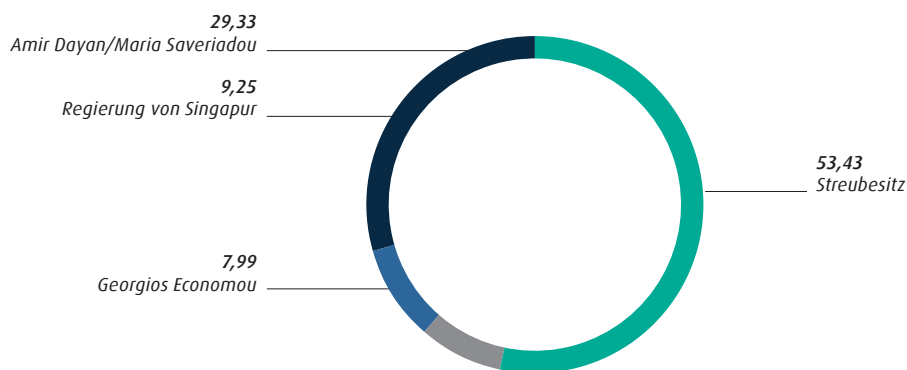


Die TLG-Aktie erreichte am 18. Juni 2019 mit EUR 28,10 den Xetra-Höchstkurs in den ersten neun Monaten des Jahres 2019. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 24,95, was einer Steigerung von 2,4% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

### Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	111.958.812,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) per 30.09.2019	111.958.812
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 18.06.2019 (Xetra) in EUR	28,10
Berichtsperiodentiefstkurs am 17.09.2019 (Xetra) in EUR	22,60
Schlusskurs am 30.09.2019 (Xetra) in EUR	24,95
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.793,4

### Aktionärsstruktur zum 30. September 2019\*



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

**Amir Dayan/Maria Saveriadou:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 15. März 2019 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der Ouram Holding S.à.r.l. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.574.

**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.

**Georgios Economou:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 26. April 2019 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der XENOPUS LIMITED gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.935.

**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**

<b>Bank</b>	<b>Kursziel in EUR</b>	<b>Rating</b>	<b>Analyst</b>	<b>Datum</b>
Pareto Securities	24,00	Halten	Katharina Schmenger	14.10.2019
Kepler Cheuvreux	29,50	Kaufen	Thomas Neuhold	27.09.2019
Berenberg	30,00	Halten	Kai Klose	23.09.2019
Kempen & Co	25,00	Neutral	Mihail Tonchev	19.09.2019
Bankhaus Lampe	29,00	Kaufen	Georg Kanders	18.09.2019
Jefferies	28,00	Halten	Thomas Rothausler	17.09.2019
J.P. Morgan	33,00	Übergewichten	Tim Leckie	16.09.2019
HSBC	32,00	Kaufen	Thomas Martin	06.09.2019
Baader Bank	30,00	Kaufen	Andre Remke	02.09.2019
Deutsche Bank	37,50	Kaufen	Markus Scheufler	02.09.2019
UBS	28,00	Neutral	Charles Boissier	12.08.2019
Commerzbank	30,50	Kaufen	Tom Carstairs	08.05.2019
VictoriaPartners	25,60 – 28,00	n/a	Bernd Janssen	25.01.2019

Quelle: Bloomberg (Stand 21. Oktober 2019) und Broker Research

Im ersten Quartal 2019 hat die Pareto Securities AS die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

**INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN**

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Konferenzen teil:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO BHF FORUM, Lyon
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▼ Kepler Cheuvreux – German & Austrian Property Days, Paris
- ▼ Kempen – 17<sup>th</sup> European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Berenberg & Goldman Sachs – 8th German Corporate Conference, München
- ▼ Baader – Investment Conference, München

Darüber hinaus wurden Roadshows in Frankfurt, München, London, Paris und den Niederlanden (Amsterdam, Den Haag und Rotterdam) durchgeführt.

Am 21. März 2019 wurden die Geschäftszahlen 2018, am 8. Mai 2019 der Q1-Bericht und am 12. August 2019 der H1-Bericht publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich der Website des Konzerns ([www.tlg.de](http://www.tlg.de)) stehen die Berichtsdokumente sowie der Mitschnitt der Telefonkonferenz 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	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	3.386.755	2.715.723	671.032	24,7
EPRA NNNNAV	2.505.470	2.121.149	384.321	18,1
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	4,1	4,5	-0,4 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,2	4,5	-0,3 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,3	-0,2 Pkt.	

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss <sup>1</sup>	103.120	98.356	4.764	4,8
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	24,2	26,2	-2,0 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,1	25,0	-1,9 Pkt.	

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals aufgrund des erwirtschafteten Konzernperiodenergebnisses sowie der am 27. Juni 2019 erfolgten Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Dagegen wirkten Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

Die EPRA Kostenquoten sinken gegenüber dem Vorjahr, da Sondereffekte, u.a. aus Beratungsleistungen im Kontext der Übernahme der WCM AG, das Ergebnis 2018 beeinflussten.

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

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	355.332	200.100	155.232	77,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-401.090	-185.105	-215.985	116,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-16.098	-1.363	-14.735	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	34.442	-474	34.916	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	1.837	1.914	-77	-4,0
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	146.227	85.591	60.636	70,8
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-16.149	0	-16.149	0
Nicht beherrschende Anteile	-1.381	-2.307	926	-40,1
<b>EPRA Überschuss<sup>1</sup></b>	<b>103.120</b>	<b>98.356</b>	<b>4.764</b>	<b>4,8</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	106.400	102.688		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,97	0,96		

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. September 2019 112,0 Mio. Aktien  
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q3 2018 102,7 Mio. und im Q3 2019 106,4 Mio. Aktien.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.614.145	2.133.924	480.221	22,5
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	20.482	17.168	3.314	19,3
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	37.627	8.604	29.023	337,3
Latente Steuern <sup>1</sup>	713.319	554.845	158.474	28,6
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>3.386.755</b>	<b>2.715.723</b>	<b>671.032</b>	<b>24,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend <sup>2</sup>	111.952	103.385		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>30,25</b>	<b>26,27</b>		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. September 2019 112,0 Mio. Aktien  
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q3 2018 102,7 Mio. und im Q3 2019 106,4 Mio. Aktien.

## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>3.386.755</b>	<b>2.715.723</b>	<b>671.032</b>	<b>24,7</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-37.627	-8.604	-29.023	337,3
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	-128.106	-28.892	-99.214	343,4
Latente Steuern <sup>1</sup>	-715.552	-557.078	-158.474	28,4
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)</b>	<b>2.505.470</b>	<b>2.121.149</b>	<b>384.321</b>	<b>18,1</b>
Anzahl Aktien in Tausend <sup>2</sup>	111.952	103.385		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	22,38	20,52		

<sup>1</sup> 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 auf Kreditverbindlichkeiten (nur EPRA NNAV) entfallen.

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. September 2019 112,0 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q3 2018 102,7 Mio. und im Q3 2019 106,4 Mio. Aktien.

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

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.448.263	4.067.527	380.736	9,4
Vorratsimmobilien	734	737	-3	-0,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	123.142	33.080	90.062	272,3
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>4.572.139</b>	<b>4.101.344</b>	<b>470.795</b>	<b>11,5</b>
Geschätzte Transaktionskosten	339.122	298.288	40.834	13,7
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>4.911.261</b>	<b>4.399.632</b>	<b>511.629</b>	<b>11,6</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	231.567	226.456	5.111	2,3
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-28.806	-28.761	-45	0,2
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>202.761</b>	<b>197.695</b>	<b>5.066</b>	<b>2,6</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.505	697	808	115,9
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>204.266</b>	<b>198.392</b>	<b>5.874</b>	<b>3,0</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>-0,4 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-0,3 Pkt.</b>	

## EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.136	8.542	-406	-4,8
Marktmiete gesamt	266.727	258.583	8.144	3,1
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	

## EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung <sup>1</sup>	53.153	52.326	827	1,6
Personalaufwand	11.839	12.508	-669	-5,3
Planmäßige Abschreibungen	1.332	759	573	75,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	10.414	13.160	-2.746	-20,9
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-33.103	-34.172	1.069	-3,1
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-1.761	-826	-935	113,2
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	2	-238	240	n/a
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)<sup>1</sup></b>	<b>41.876</b>	<b>43.517</b>	<b>-1.641</b>	<b>-3,8</b>
Direkte Leerstandskosten	-1.898	-1.919	21	-1,1
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)<sup>1</sup></b>	<b>39.978</b>	<b>41.598</b>	<b>-1.620</b>	<b>-3,9</b>
Mieterlöse	172.959	166.347	6.612	4,0
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>24,2</b>	<b>26,2</b>	<b>-2,0 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>23,1</b>	<b>25,0</b>	<b>-1,9 Pkt.</b>	

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

12	1.	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
12	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
12	1.1.1	Organisatorische Struktur
12	2.	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
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
13	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
13	2.2.1	Geschäftsverlauf
15	2.2.2	Ertragslage
17	2.2.3	Finanzlage
18	2.2.4	Vermögenslage
19	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
21	3.	<b>CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT</b>
21	3.1	CHANCENBERICHT
21	3.2	RISIKOBERICHT
21	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

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

##### ▼ Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

##### ▼ Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung durch das interne Transaktionsmanagement gesteuert.

##### ▼ Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, den hochwertigen Immobilienbestand durch ein aktives Asset Management weiter zu optimieren und Wertsteigerungspotenziale von ausgewählten Bestandsimmobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen zu heben. Neben dem weiteren Wachstum durch den Ankauf von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial soll durch Trennung von strategisch nicht relevanten Objekten das Gesamtportfolio weiter geschärft werden.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im Jahresverlauf 2019 verlangsamt. Dies geht aus der „Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2019“ hervor, die von führenden Wirtschaftsforschungsinstituten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie erstellt wurde. Im Jahr 2019 wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) demnach voraussichtlich um 0,5 % wachsen. Die Dynamik an den Arbeitsmärkten nimmt ab, dennoch werden weiterhin Stellen aufgebaut. Für das Jahr 2019 wird ein Zuwachs von 380.000 Stellen prognostiziert, der hauptsächlich von der Nachfrage von Dienstleistern und Bauwirtschaft getragen wird.

Konjunkturelle Risiken bestehen, eine Krise ist jedoch trotz der in den Sommermonaten gesunkenen Wirtschaftsleistung nicht zu erwarten. Gründe für das verlangsamte Wachstum sind hauptsächlich die Risiken, die sich aus einem ungeordneten Brexit sowie aus einer weiteren Eskalation bestehender Handelskonflikte ergeben können. Beides bremst die Investitionsbereitschaft der Unternehmen und den Außenhandel. Dass die Wirtschaft noch expandiert, ist vor allem auf die Kauflaune der privaten Haushalte zurückzuführen.

### 2.1.2 Branchenkonjunktur

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt spiegelt sich diese konjunkturelle Entwicklung derzeit nicht wider. Zwar wurden nach Angaben von CBRE in den ersten drei Quartalen 2019 mit EUR 50 Mrd. 11 % weniger als im Vorjahreszeitraum investiert, doch ist dieser Rückgang in erster Linie auf den Mangel an geeigneten Assets zurückzuführen. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass das rückläufige Volumen hauptsächlich auf einer geringeren Anzahl an Portfoliotransaktionen basiert, während die Anzahl der Investitionen in einzelne Assets stabil geblieben ist. Zudem ist das Leerstandsniveau weiterhin niedrig, die Nachfrage unverändert hoch und das Neubauvolumen überschaubar. Nationale und internationale Anleger sind CBRE zufolge weiterhin sehr am deutschen Immobilienmarkt interessiert. Im dritten Quartal hat die Dynamik am Markt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 19,1 Mrd. nach dem schwachen ersten Halbjahr wieder angezogen. EUR 3,75 Mrd. davon stammen aus der Übernahme von Unternehmensanteilen an Immobiliengesellschaften durch institutionelle Investoren. Dies ist gleichzeitig ein weiteres Indiz für den Mangel an Objekten und den Wunsch nach Diversifikation.

### 2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Büroimmobilien stellen unverändert die am häufigsten gehandelte Assetklasse dar. Auf dem Büroimmobilienmarkt ist CBRE zufolge das Transaktionsvolumen in diesem Jahr um 1 % auf EUR 20,8 Mrd. gestiegen. Gemäß Colliers entfallen 53 % aller Transaktionen in den Gewerbeimmobilienmärkten auf Büroimmobilien. Auch die Vermietungsmärkte entwickeln sich dynamisch: In den ersten drei Quartalen 2019 wurden in den Top-7-Städten 2,9 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche neu vermietet. Dieses Ergebnis liegt 25 % über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre und 5 % über den Vorjahresumsätzen. In den sieben größten deutschen Städten sank die durchschnittliche Leerstandsquote laut Colliers auf 2,9 %. Im Jahr 2019 sollen dort 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen, bis 2021 mehr als 5,5 Mio. m<sup>2</sup>. 65 % dieser Flächen sind bereits vorvermietet. Der anhaltende Flächenmangel hat zudem die Mieten weiter steigen lassen, wodurch die Spitzenrenditen gesunken sind. In den Top-7-Städten liegen sie CBRE zufolge durchschnittlich bei 3,01 %.

### 2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien sind mit einem Anteil von 17 % am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt die zweitgrößte Assetklasse. Entgegen dem Trend des Gesamtmarktes sind die Transaktionszahlen nach Angaben von Colliers in diesem Segment mit EUR 7,5 Mrd. in den ersten drei Quartalen im Vergleich zu den Vorjahren stabil geblieben. Portfolios haben dabei mit einem Anteil von 55 % dominiert. Unterteilt man die Transaktionen nach Immobilientyp, haben 2019 besonders häufig Geschäftshäuser in 1-a-Lagen laut Glossar den Eigentümer gewechselt; sie machen knapp die Hälfte aller Verkäufe aus. Fachmarktzentren folgen weit dahinter mit einem Anteil von 30 %, Einkaufszentren kommen auf 21 %.

### 2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen auf dem Hotelimmobilienmarkt der ersten drei Quartale liegt JLL zufolge mit EUR 2,3 Mrd. ein Fünftel unter dem Durchschnitt der Vergleichszeiträume der vergangenen fünf Jahre. Wichtiger als in den Vorjahren werden Share-Deals sowie M&A-Transaktionen. Dies ist nach Einschätzung von JLL eine Folge der geplanten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes Anfang 2020. Auf dem Hotelimmobilienmarkt setzt sich fort, was für den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt gilt: Das Investitionsvolumen sinkt aufgrund des Angebotsmangels. Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist in den ersten drei Quartalen 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 4 Mio. auf EUR 30 Mio. gesunken. Dagegen ist das Volumen der Portfoliotransaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 644 Mio. auf EUR 905 Mio. gestiegen.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN konnte in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Marktwertanpassungen und Akquisitionen waren die Haupttreiber einer Wertsteigerung um 12 % auf rund EUR 4,6 Mrd.

Die TLG IMMOBILIEN gliedert ihre Bestandsimmobilien in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Das strategische Portfolio umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel sowie seit dem 30. Juni 2019 Investitionen. Die Assetklasse Investitionen enthält Immobilien, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen. Immobilien des strategischen Portfolios liefern nachhaltige Erträge bzw. weisen weiteres Erlös- und Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset Management oder durch Investitionen in den Bestand auf. Objekte des nicht-strategischen Portfolios sind in den nächsten Jahren für den Verkauf vorgesehen.

Im Ergebnis stellt sich der Immobilienbestand wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio
		Summe	Büro	Einzelhandel	Hotel	Investitionen	
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	4.580.144	4.210.626	1.941.469	1.116.149	338.945	814.063	369.518
Jahresnettokaltemiete (TEUR) <sup>2</sup>	233.073	205.944	96.060	76.698	17.139	16.047	27.129
Mietrendite auf Istmieter (%) <sup>3</sup>	5,7	5,6	4,9	6,9	5,0	-	7,3
Mietrendite auf Marktmiete (%) <sup>3</sup>	6,3	6,2	5,9	6,9	6,3	-	7,2
EPRA Leerstandsquote (%)	3,1	2,9	3,6	2,8	2,3	0,6	4,5
WALT (Jahre)	5,8	5,8	5,7	5,3	10,7	2,9	6,5
Durchschnittliche Istmieter (EUR/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>3</sup>	10,89	11,55	12,50	10,22	13,66	-	7,78
Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>3</sup>	11,44	12,40	14,33	9,74	16,38	-	7,06
Immobilien (Anzahl)	389	286	55	211	7	13	103
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.879.788	1.565.871	673.114	655.595	109.727	127.436	313.917

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

<sup>2</sup> Die Jahresnettokaltemiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete - ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

<sup>3</sup> Die Berechnung erfolgt für das gesamte strategische Portfolio sowie für das Gesamtportfolio ohne Berücksichtigung der Assetklasse Investitionen.

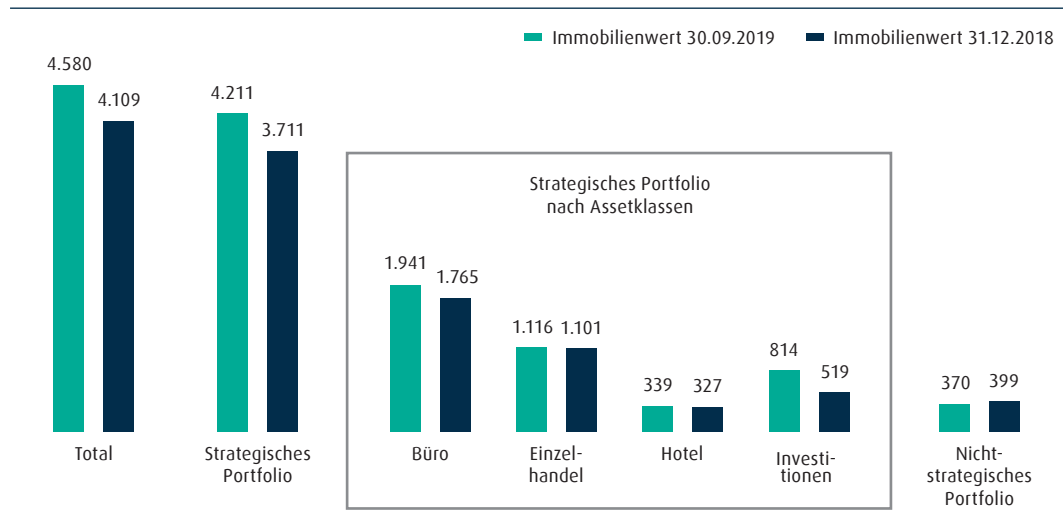
Das Immobilienportfolio umfasst zum 30. September 2019 insgesamt 389 Immobilien (31.12.2018: 409) mit einem Immobilienwert (IFRS) von EUR 4,580 Mrd. (31.12.2018: EUR 4,109 Mrd.). Die Erhöhung um EUR 471 Mio. resultiert insbesondere aus der Marktwertanpassung (85,2 %) sowie aus Ankäufen (18,8 %), gegenläufigen Effekten aus Verkäufen (-8,2 %) und Investitionen in den Bestand (5,2 %).

Auf das strategische Portfolio entfallen 91,9 % des Immobilienwertes (31.12.2018: 90,3 %). Dabei stellen Büroimmobilien mit 46,1 % (31.12.2018: 47,6 %) die stärkste Assetklasse dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 26,5 % (31.12.2018: 29,7 %), der neuen Assetklasse Investitionen mit 19,3 % (31.12.2018: 14,0 %) sowie Hotels mit 8,0 % (31.12.2018: 8,8 %). Das nicht-strategische Portfolio umfasst neben Büroimmobilien mit 4,4 % (31.12.2018: 5,1 %) und sonstigen Immobilien mit 8,7 % (31.12.2018: 9,7 %) im Wesentlichen Einzelhandelsimmobilien mit 86,9 % (31.12.2018: 85,1 %). Die Vorjahreszahlen wurden hier und im Folgenden auf die neue Portfoliogliederung mit der Assetklasse Investitionen angepasst.



Die Immobilienwerte haben sich, differenziert nach der Portfoliostrategie bzw. nach Assetklassen, wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



## 2.2.2 Ertragslage

Per 30. September 2019 erzielte die TLG IMMOBILIEN ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 355.332, das erneut die sehr positive Entwicklung des Konzerns widerspiegelt.

Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 155.232 resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dem höheren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung<sup>1</sup></b>	<b>156.079</b>	<b>149.203</b>	<b>6.876</b>	<b>4,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	401.090	185.105	215.985	116,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	16.098	1.363	14.735	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	990	1.636	-646	-39,5
Personalaufwand	-11.839	-12.508	669	-5,3
Abschreibungen	-1.332	-759	-573	75,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-10.414	-13.160	2.746	-20,9
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>550.672</b>	<b>310.880</b>	<b>239.792</b>	<b>77,1</b>
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	16.149	0	16.149	0
Finanzerträge	222	526	-304	-57,8
Finanzaufwendungen	-32.387	-23.906	-8.481	35,5
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-30.689	496	-31.185	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>503.967</b>	<b>287.996</b>	<b>215.971</b>	<b>75,0</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-148.635	-87.896	-60.739	69,1
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>355.332</b>	<b>200.100</b>	<b>155.232</b>	<b>77,6</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	1.017	864	153	17,7
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>356.349</b>	<b>200.964</b>	<b>155.385</b>	<b>77,3</b>

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 156.079 ist gegenüber der Vorperiode um TEUR 6.876 gestiegen, hauptsächlich aufgrund von Ankäufen sowie Vermietungserfolgen im Bestand.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 401.090 fiel um TEUR 215.985 höher aus als im Vorjahreszeitraum. Diese sehr erfreuliche Entwicklung resultiert insbesondere aus Fortschritten bei Investitionsprojekten sowie aus der positiven Marktmietentwicklung im Bürosegment und betrifft vorwiegend den Standort Berlin.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet im Wesentlichen Marktwertanpassungen bei zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 16.903. Diese betreffen vor allem die am 30. September 2019 beurkundeten Verkäufe des sogenannten Greenman-Portfolios, des Behördenzentrums Gera und des Falke Forums Chemnitz.

Der Personalaufwand liegt unter dem Vorjahresniveau, da im Vorjahr Sondereffekte im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung von Vorstandsdiensverträgen enthalten waren.

Der sonstige betriebliche Aufwand ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 2.746 auf TEUR 10.414 gesunken. 2018 fielen Aufwendungen für Transaktionen, z. B. im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 1.938 an, denen im Berichtszeitraum nur TEUR 333 gegenüberstehen.

Die Finanzaufwendungen sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.481 auf TEUR 32.387 gestiegen. Dies ist zum großen Teil auf die vorzeitige Beendigung von Darlehensverträgen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur und auf Verkäufe von in Summe TEUR 3.859 zurückzuführen. Daneben fielen als Folge der per 30. September 2019 platzierten Anleihen zusätzliche Zinsaufwendungen sowie Zinsen aus einem noch laufenden Grunderwerbsteuerverfahren an.

Im Berichtszeitraum ergab sich wiederum ein deutlich negatives Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 30.689. Der Aufwand resultiert im Wesentlichen aus dem niedrigen Marktzinsniveau und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten für den Darlehensbestand.

Der Steueraufwand per 30. September 2019 in Höhe von TEUR 148.635 setzt sich zu TEUR 2.408 aus laufenden Ertragsteuern und zu TEUR 146.227 aus latenten Steuern zusammen. Letztere sind zum großen Teil auf das hohe Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>355.332</b>	<b>200.100</b>	<b>155.232</b>	<b>77,6</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	148.635	87.896	60.739	69,1
<b>EBT</b>	<b>503.967</b>	<b>287.996</b>	<b>215.971</b>	<b>75,0</b>
Zinsergebnis	32.165	23.380	8.785	37,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	30.689	-496	31.185	n/a
<b>EBIT</b>	<b>550.672</b>	<b>310.880</b>	<b>239.792</b>	<b>77,1</b>
Abschreibungen	1.332	759	573	75,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-401.090	-185.105	-215.985	116,7
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>150.914</b>	<b>126.534</b>	<b>24.380</b>	<b>19,3</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-16.098	-1.363	-14.735	n/a
Sonstige Effekte gem. FFO-Berechnung	5.590	2.545	3.045	119,6
<b>EBITDA bereinigt<sup>1</sup></b>	<b>140.406</b>	<b>127.716</b>	<b>12.690</b>	<b>9,9</b>
Mieterlöse	172.959	166.347	6.612	4,0
<b>EBITDA bereinigt Marge in %</b>	<b>81,2</b>	<b>76,8</b>	<b>4,2 Pkt.</b>	

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 30. September 2019 ein bereinigtes EBITDA von TEUR 140.406. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum betrug TEUR 12.690 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung getragen.

### 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 2019 zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch die Platzierung zweier Anleihen sowie einer Hybridanleihe jeweils mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000 im Mai und im September 2019. Dagegen steht der Aktienwerb der Aroundtown-Aktien in Höhe von TEUR 1.327.043 im September 2019.

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	103.895	95.049	8.846	9,3
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.577.394	-117.495	-1.459.899	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.879.819	-42.421	1.922.240	n/a
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>406.320</b>	<b>-64.867</b>	<b>471.187</b>	<b>n/a</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476	-47.583	-23,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>560.213</b>	<b>136.609</b>	<b>423.604</b>	<b>310,1</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 8.846. Hier wirkten vor allem die höheren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 1.577.394 ist maßgeblich geprägt durch den Mittelabfluss für den Erwerb der Aroundtown-Aktien in Höhe von TEUR 1.327.043 sowie Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 118.169, insbesondere für den Ankauf des Westside Office Bonn in Höhe von TEUR 88.618.

Dagegen laufen die Einzahlungen aus Verkäufen von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 60.388, insbesondere aus dem Aronia Einzelhandelsportfolio, dem Wohn- und Geschäftshaus Bergstraße in Rostock, dem Büro-/Ärztelhaus Kopernikusstraße in Zwickau, dem Behördenzentrum Gera und dem Falke Forum Chemnitz.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.879.819 steht primär im Zusammenhang mit der Platzierung der drei Anleiheprodukte jeweils mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000 im Mai 2019 und September 2019 sowie Einzahlungen aus Darlehen in Höhe von TEUR 67.796.

Gegenläufig wirkten per 30. September 2019 vorzeitige Darlehensrückzahlungen von TEUR 143.990, die im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur vorgenommen wurden, die am 27. Juni 2019 platzierte Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 222.105 sowie Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

## 2.2.4 Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns, dessen Bilanzsumme sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um TEUR 2.619.045 erhöht hat:

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	4.449.150	4.067.550	381.600	9,4
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.546.305	0	1.546.305	0
Andere langfristige Vermögenswerte	38.957	31.688	7.269	22,9
Finanzanlagen	14.597	13.517	1.080	8,0
Flüssige Mittel	560.213	153.893	406.320	264,0
Andere kurzfristige Vermögenswerte	330.670	54.199	276.471	n/a
<b>Vermögen</b>	<b>6.939.892</b>	<b>4.320.847</b>	<b>2.619.045</b>	<b>60,6</b>
Eigenkapital	3.226.158	2.157.239	1.068.919	49,6
Langfristige Verbindlichkeiten	2.668.329	1.489.098	1.179.231	79,2
Passive latente Steuern	627.162	480.489	146.673	30,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	418.243	194.021	224.222	115,6
<b>Kapital</b>	<b>6.939.892</b>	<b>4.320.847</b>	<b>2.619.045</b>	<b>60,6</b>

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 381.600 resultiert primär aus dem positiven Bewertungsergebnis sowie dem Erwerb einer Immobilie in Bonn.

Der Anteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 94 % auf 64 % verringert. Ursächlich hierfür ist zum einen der hohe Liquiditätsstand aufgrund von im Mai und September 2019 platzierten Anleihen mit Nominalbeträgen von jeweils TEUR 600.000. Zum anderen wirkt sich der Erwerb von Anteilen an der Aroundtown SA, Luxemburg, aus, die in Höhe von TEUR 1.546.305 unter den Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen ausgewiesen werden.

Die TLG IMMOBILIEN hat im September 2019 ein Aktienpaket von ca. 13,0 % an der Aroundtown erworben und verfügt über eine Option zum Erwerb weiterer 2,0 %. Per 30. September 2019 werden die Anteile in Höhe von TEUR 1.546.305 unter Einbeziehung der Option bilanziert.

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch die Umgliederung der Immobilien, bei denen die Beurkundung der Verkäufe per 30. September 2019 erfolgte, stark angestiegen. Dies betrifft im Wesentlichen das Greenman-Portfolio mit TEUR 118.054 sowie das Behördenzentrum Gera und das Falke Forum Chemnitz.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 3.226.158 und hat sich damit seit dem Beginn des Geschäftsjahres um TEUR 1.068.919 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Ausgabe einer Hybridanleihe im September 2019 in Höhe von nominal TEUR 600.000, eine Ende Juni 2019 erfolgte Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092 sowie das positive Periodenergebnis. Dem stehen Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um 3,4 Prozentpunkte auf 46,5 % gesunken.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>355.332</b>	<b>200.100</b>	<b>155.232</b>	<b>77,6</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	148.635	87.896	60.739	69,1
<b>EBT</b>	<b>503.967</b>	<b>287.996</b>	<b>215.971</b>	<b>75,0</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-16.098	-1.363	-14.735	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-401.090	-185.105	-215.985	116,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	30.689	-496	31.185	n/a
Abschreibungen	1.332	759	573	75,5
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-16.149	0	-16.149	0
Dividende aus Beteiligungen	3.563	0	3.563	0
Auf Minderheiten entfallend	-914	-1.003	89	-8,9
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernperiodenergebnis	-444	0	-444	0
Sonstige Effekte <sup>2</sup>	5.590	2.545	3.045	119,6
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.761	-2.583	-178	6,9
<b>FFO<sup>1</sup></b>	<b>107.685</b>	<b>100.750</b>	<b>6.935</b>	<b>6,9</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>3</sup>	106.400	102.688		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>1,01</b>	<b>0,98</b>	<b>0,03</b>	<b>3,1</b>

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

<sup>2</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten

(a) Transaktionskosten (TEUR 1.837, Vj. TEUR 2.523),

(b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 3.753, Vj. TEUR 22).

<sup>3</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. September 2019 112,0 Mio. Aktien  
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q3 2018 102,7 Mio. und im Q3 2019 106,4 Mio. Aktien.

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 107.685. Der Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,9% bzw. TEUR 6.935 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung zurückzuführen. Gegenläufig wirken vor allem höhere Finanzaufwendungen, hauptsächlich aus der Ausgabe von Anleihen. Die Dividende aus Beteiligungen resultiert aus dem Erwerb der Aroundtown-Aktien und entspricht dem anteiligen Wert der für 2019 prognostizierten Dividende.

Die FFO je Aktie betragen EUR 1,01 und liegen trotz der 2019 erfolgten Kapitalerhöhung über dem Niveau des Vorjahres.

### Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.448.263	4.067.527	380.736	9,4
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	887	23	864	n/a
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.005	8.104	-99	-1,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	123.142	33.080	90.062	272,3
Vorräte (IAS 2)	734	737	-3	-0,4
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.546.305		1.546.305	0
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>6.127.337</b>	<b>4.109.471</b>	<b>2.017.866</b>	<b>49,1</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.742.814	1.579.442	1.163.372	73,7
Zahlungsmittel	560.213	153.893	406.320	264,0
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.182.601</b>	<b>1.425.549</b>	<b>757.052</b>	<b>53,1</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>35,6</b>	<b>34,7</b>	<b>0,9 Pkt.</b>	
<b>Nettoverschuldung zzgl. Hybridanleihe</b>	<b>2.770.592</b>	<b>1.425.549</b>	<b>1.345.043</b>	<b>94,4</b>
<b>Net LTV adjustiert in %</b>	<b>45,2</b>	<b>34,7</b>	<b>10,5 Pkt.</b>	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen stellt eine weitere Kerngröße zur Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 35,6%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 ist damit ein Anstieg um 0,9 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch den Erwerb der Aroundtown-Aktien mittels im September 2019 begebener Anleihen.

Aufgrund der im September emittierten Hybridanleihe wird zusätzlich ein Net LTV ausgewiesen, der dieses im Konzernabschluss als Eigenkapital ausgewiesene Kapitalmarktinstrument in der Nettoverschuldung berücksichtigt. Der adjustierte Net LTV beträgt zum Stichtag 45,2%.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.614.145	2.133.924	480.221	22,5
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	20.482	17.168	3.314	19,3
Marktwertanpassung Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	37.627	8.604	29.023	337,3
Latente Steuern	713.319	554.845	158.474	28,6
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>3.386.755</b>	<b>2.715.723</b>	<b>671.032</b>	<b>24,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend	111.959	103.385		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>30,25</b>	<b>26,27</b>		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er beträgt zum 30. September 2019 TEUR 3.386.755. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 hat sich der EPRA NAV um TEUR 671.032 erhöht, insbesondere durch die Veränderung des Eigenkapitals aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses sowie der am 27. Juni 2019 erfolgten Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Dagegen wirken Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 30,25, nach EUR 26,27 zum 31. Dezember 2018.

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

#### 3.1 CHANCENBERICHT

In Bezug auf Chancen, die TLG IMMOBILIEN für sich erkennt, wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

Anfang September erwarb die TLG IMMOBILIEN 9,99% der Aktien an der Arountown SA, einer börsennotierten Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg, die zum 30. Juni 2019 über ein Gewerbeimmobilienvermögen von EUR 16,2 Mrd. verfügt sowie über eine Beteiligung von 38,9% an der Grand City SA auch in Wohnimmobilien investiert ist. Mit der Beteiligung an Arountown verbinden beide Parteien das Ziel, eine gemeinsame Plattform und damit eines der größten Immobilienunternehmen Europas mit Fokus auf Gewerbeimmobilien zu schaffen.

Aus einem Zusammenschluss ergäben sich signifikante Chancen durch Synergien. Eine gemeinsame Plattform wäre grundsätzlich in der Lage, ein besseres Rating zu erhalten und somit die Finanzierungsaufwendungen perspektivisch bedeutend zu verringern. Durch Skaleneffekte aus der gemeinsamen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes würden sich darüber hinaus Kosteneinsparungen ergeben. Eine gemeinsame und somit auch deutlich größere Plattform bietet weiterhin die Chance, Entwicklungsprojekte im Bestand der TLG IMMOBILIEN zügig umzusetzen sowie von Synergien im Zusammenhang mit zusätzlichen Immobilienakquisitionen zu profitieren.

#### 3.2 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.

Die Risiken sind detailliert im Geschäftsbericht 2018 dargestellt. Mit dem Erwerb der Beteiligung an der Arountown SA sowie der damit im Zusammenhang stehenden und zwischenzeitlich ausgeübten Option, weitere Aktien zu erwerben, sind auch Risiken in Bezug auf die Werthaltigkeit der Arountown-Beteiligung, die nach der Equity-Methode bilanziert ist, verbunden. Das Schadenspotenzial wird als sehr hoch eingeschätzt. Aufgrund der Orientierung des Kaufpreises am veröffentlichten EPRA NAV wird die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als gering eingeschätzt.

Weiterhin ergeben sich zusätzliche Risiken aus der Umsetzung des geplanten Zusammenschlusses sowie aus den im Zusammenhang mit der geplanten Fusion anfallenden Beratungsaufwendungen, wenn die angestrebte gemeinsame Plattform nicht zustande kommen sollte.

Weitere wesentliche Änderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2018 waren in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres nicht zu verzeichnen.

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

#### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Geschäftsbericht 2018 ausführlich erläutert.

Bisher wurde von einem Anstieg der FFO für das Geschäftsjahr 2019 auf EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio. ausgegangen (Vj. EUR 134 Mio.). Die Anfang September erworbene Beteiligung an Arountown von 9,99% zzgl. der zwischenzeitlich ausgeübten Option auf weitere 5% der Aktien führen durch die daraus erwartete Dividende unter Berücksichtigung der zusätzlichen laufenden Belastung aus den ebenfalls im September zur Finanzierung des Aktienerwerbs ausgegebenen Anleiheprodukten zu einer Erhöhung der für das Geschäftsjahr 2019 erwarteten FFO. Nunmehr werden FFO von rund EUR 147 Mio erwartet.

# ▾ KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

---

23	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
24	KONZERNBILANZ
25	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
26	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>27</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
27	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
27	A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
27	A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES
28	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
29	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
29	C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
30	C.2 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN
31	C.3 EIGENKAPITAL
31	C.4 UNTERNEHMENSANLEIHEN
32	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
32	D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG
32	D.2 FINANZERGEBNIS
32	D.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
32	D.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
33	D.5 ERGEBNIS JE AKTIE
33	E. SONSTIGE ANGABEN
33	E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
33	E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
34	E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
34	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER



**KONERNZGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.07.2019– 30.09.2019	01.07.2018– 30.09.2018	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018
Mieterlöse	58.132	56.777	172.959	166.347
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	10.237	13.322	33.103	34.172
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.175	290	3.170	1.010
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>69.544</b>	<b>70.389</b>	<b>209.232</b>	<b>201.529</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten <sup>1</sup>	-14.308	-13.965	-43.726	-44.116
Aufwendungen für Instandhaltung <sup>1</sup>	-3.033	-3.882	-7.250	-6.176
Übrige Leistungen <sup>1</sup>	-563	-565	-2.177	-2.034
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-17.904</b>	<b>-18.412</b>	<b>-53.153</b>	<b>-52.326</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>51.640</b>	<b>51.977</b>	<b>156.079</b>	<b>149.203</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	25.474	9.192	55.326	21.009
Buchwert der veräußerten Immobilien	-25.470	-9.192	-55.303	-21.009
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	684	16.903	1.725
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-448	-206	-828	-362
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien<sup>2</sup></b>	<b>-444</b>	<b>478</b>	<b>16.098</b>	<b>1.363</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>259</b>	<b>2.659</b>	<b>401.090</b>	<b>185.105</b>
Sonstige betriebliche Erträge	289	501	990	1.636
Personalaufwand	-4.148	-4.748	-11.839	-12.508
Abschreibungen	-437	-255	-1.332	-759
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-3.596	-3.456	-10.414	-13.160
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>43.563</b>	<b>47.155</b>	<b>550.672</b>	<b>310.880</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	<b>16.149</b>	<b>0</b>	<b>16.149</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	58	292	222	526
Finanzaufwendungen	-11.719	-9.885	-32.387	-23.906
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-8.257	4.033	-30.689	496
Ergebnis vor Steuern	39.794	41.595	503.967	287.996
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.526	-12.353	-148.635	-87.896
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>33.268</b>	<b>29.242</b>	<b>355.332</b>	<b>200.100</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	0	576	1.017	864
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>33.268</b>	<b>29.818</b>	<b>356.349</b>	<b>200.964</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	345	518	1.381	2.307
Hybridkapitalgeber	444	0	444	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32.478	28.723	353.506	197.793
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,22</b>	<b>0,28</b>	<b>3,32</b>	<b>1,93</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>0,22</b>	<b>0,28</b>	<b>3,32</b>	<b>1,93</b>
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	345	518	1.381	2.307
Hybridkapitalgeber	444	0	444	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32.923	29.300	354.968	198.657

<sup>1</sup> Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel D.1 verwiesen.

<sup>2</sup> Anpassung des Ausweises: Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wird nunmehr im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien gezeigt. Bislang wurde dieser Betrag im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

## KONZERNBILANZ

zum 30. September 2019

### Aktiva

in TEUR

	30.09.2019	31.12.2018
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.049.009</b>	<b>4.112.755</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.448.263	4.067.527
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	887	23
Sachanlagen	8.725	8.933
Immaterielle Vermögenswerte	2.963	2.590
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.546.305	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	19.397	13.517
Nutzungsrechte	2.076	n.a.
Sonstige Vermögenswerte	20.393	20.165
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>890.883</b>	<b>208.092</b>
Vorräte	734	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.806	14.864
Forderungen aus Ertragsteuern	759	1.827
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	191.222	1.129
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.007	2.562
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	560.213	153.893
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	123.142	33.080
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>6.939.892</b>	<b>4.320.847</b>

### Passiva

in TEUR

	30.09.2019	31.12.2018
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>3.226.158</b>	<b>2.157.239</b>
Gezeichnetes Kapital	111.959	103.385
Kapitalrücklage	1.224.830	1.011.381
Gewinnrücklagen	1.280.932	1.023.751
Sonstige Rücklagen	-3.576	-4.593
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>2.614.145</b>	<b>2.133.924</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	587.991	0
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber</b>	<b>3.202.136</b>	<b>2.133.924</b>
Nicht beherrschende Anteile	24.022	23.315
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>3.713.734</b>	<b>2.163.608</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.295.491</b>	<b>1.969.587</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.016.277	1.046.342
Unternehmensanleihen	1.576.997	395.975
Pensionsverpflichtungen	7.872	8.019
Langfristige derivative Finanzinstrumente	40.387	10.254
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.796	28.508
Passive latente Steuern	627.162	480.489
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>418.243</b>	<b>194.021</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	141.766	136.613
Unternehmensanleihen <sup>1</sup>	7.774	512
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.986	35.389
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.557	4.451
Steuerschulden	1.102	2.743
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	227.058	14.313
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>6.939.892</b>	<b>4.320.847</b>

<sup>1</sup> Anpassung des Ausweises: Die Zinsabgrenzung für Unternehmensanleihen wird nunmehr als separater Posten in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	503.967	287.996
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.332	759
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-401.090	-185.105
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	30.689	-496
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-41	5.591
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-16.903	-1.725
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-853	-3.013
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-16.149	0
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-18	286
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	3	-40
Finanzerträge	-222	-526
Finanzaufwendungen	32.387	23.906
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	179	-1.560
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.960	-10.682
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>135.240</b>	<b>115.391</b>
Erhaltene Zinsen	222	526
Gezahlte Zinsen	-28.206	-20.286
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-3.361	-582
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>103.895</b>	<b>95.049</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	60.388	20.819
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	193
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-118.169	-136.367
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-437	-196
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbarsbeschränkten Finanzmitteln	-191.073	-1.405
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-1.060	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.327.043	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	-539
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.577.394</b>	<b>-117.495</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.185.455	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	220.046	0
Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	590.260	0
Dividendenzahlung	-94.140	-84.645
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.223	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	142.796	56.202
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-160.286	-13.978
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-376	0
Sonstige Transaktionskosten	-2.713	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.879.819</b>	<b>-42.421</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	406.320	-64.867
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>560.213</b>	<b>136.609</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	560.213	136.609
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>560.213</b>	<b>136.609</b>

<sup>1</sup> Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde bislang im Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Hybrid- kapital- geber	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste			
<b>01.01.2018</b>	<b>102.029</b>	<b>1.061.087</b>	<b>739.603</b>	<b>-3.135</b>	<b>-1.948</b>	<b>0</b>	<b>38.924</b>	<b>1.936.560</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	197.793	0	0	0	2.307	200.100
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	864	0	0	0	864
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.793</b>	<b>864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.307</b>	<b>200.964</b>
Dividendenzahlung	0	0	-84.645	0	0	0	0	-84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	-1.360	-1.360
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.242	27.797	0	0	0	0	0	29.039
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	0	0	-14.285	0	0	0	-14.754	-29.039
Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-2.785	0	0	0	0	0	-2.785
Sonstiges	0	0	-539	0	0	0	-225	-764
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>1.242</b>	<b>25.012</b>	<b>98.324</b>	<b>864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14.032</b>	<b>111.411</b>
<b>30.09.2018</b>	<b>103.271</b>	<b>1.086.099</b>	<b>837.927</b>	<b>-2.271</b>	<b>-1.948</b>	<b>0</b>	<b>24.892</b>	<b>2.047.970</b>
<b>01.01.2019</b>	<b>103.385</b>	<b>1.011.381</b>	<b>1.023.751</b>	<b>-2.394</b>	<b>-2.199</b>	<b>0</b>	<b>23.315</b>	<b>2.157.239</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	353.506	0	0	444	1.381	355.331
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.017	0	0	0	1.017
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353.506</b>	<b>1.017</b>	<b>0</b>	<b>444</b>	<b>1.381</b>	<b>356.348</b>
Dividendenzahlung	0	0	-94.140	0	0	0	0	-94.140
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	74	1.846	-1.375	0	0	0	-545	0
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	0	0	0	0	0	-12.453	0	-12.453
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	8.500	213.592	0	0	0	0	0	222.092
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-1.513	0	0	0	0	0	-1.513
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-533	0	0	0	0	0	-533
Sonstiges	0	57	-809	0	0	0	-129	-881
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>8.574</b>	<b>213.449</b>	<b>257.182</b>	<b>1.017</b>	<b>0</b>	<b>587.991</b>	<b>707</b>	<b>1.068.920</b>
<b>30.09.2019</b>	<b>111.959</b>	<b>1.224.830</b>	<b>1.280.933</b>	<b>-1.377</b>	<b>-2.199</b>	<b>587.991</b>	<b>24.022</b>	<b>3.226.159</b>

# ▼ VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2019

---

## 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. Sie wird im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B geführt. Zusammen mit ihren Tochtergesellschaften ist sie als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN) einer der größten Anbieter von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Die Hauptaktivitäten der TLG Immobilien AG umfassen das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, die Vermietung und Bewirtschaftung, den An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien durch die Gesellschaft 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) und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, in verkürzter Form 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 zur Zwischenberichterstattung (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgt die Aufstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch 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 nicht anders angegeben, 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.

Zum 1. September 2019 hat die TLG IMMOBILIEN AG Anteile am Gesellschaftskapital der Aroundtown SA („Aroundtown“) erworben. Diese Anteile werden zum 30. September 2019 nach IAS 28 unter Anwendung der Equity-Methode konsolidiert. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel C.2 Anteile an at-equity bilanzier-ten Unternehmen verwiesen.

Weiterhin erfolgten im dritten Quartal 2019 mehrere Verschmelzungen: Die WCM Technical Services GmbH und die WCM Technical Services II GmbH wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Main Triangel Gastronomie GmbH verschmolzen, während die WCM Verwaltungs V GmbH und die WCM Verwaltungs VII GmbH auf die WCM Verwaltungs VI GmbH verschmolzen wurden.

Am 16. Juli 2019 wurde die TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister Luxemburg erfolgte am 6. August 2019.

Seit dem 31. Dezember 2018 gab es keine weiteren wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. September 2019 hält die TLG IMMOBILIEN 91,90 % der Anteile der WCM.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2019 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 2018 zu lesen.

Der Konzern wendet IFRS 16 Leasingverhältnisse erstmals ab dem 1. Januar 2019, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte erfolgt nicht. Der Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Die Erstanwendung führte zum 30. September 2019 zur Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.076 (zum 1. Januar 2019: TEUR 3.806). Außerdem wurde ein Betrag von TEUR 376 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz beträgt 2,86 %.

IFRS 16 schafft die bisherige Klassifizierung von Leasingverträgen auf Leasingnehmerseite in Operating- und Finance-Leasing-Verhältnisse ab. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein, nach dem Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte (für das Nutzungsrecht) und Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der heutigen Bilanzierung von Finance-Leasing-Verhältnissen – bilanziell zu erfassen sind.

Für Leasinggeber bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden wie bisher über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

Zum 31. Dezember 2018 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der TLG IMMOBILIEN (ohne WCM) einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen. Die Immobilien der WCM wurden durch Cushman & Wakefield LLP bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert.

Die Bewertung durch externe Gutachter erfolgt mindestens halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen mindestens eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vorgenommen wird. Die letzte Bewertung durch externe Gutachter erfolgte zum 30. Juni 2019.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt.

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2019	2018
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>4.067.527</b>	<b>3.383.259</b>
Zukäufe	88.348	140.176
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	24.557	33.070
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16.903	7.921
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-145.362	-48.408
Umgliederung in Sachanlagen	0	-1.375
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	401.090	552.884
Abgänge	-4.800	0
<b>Buchwert zum 30.09.2019 und 31.12.2018</b>	<b>4.448.263</b>	<b>4.067.527</b>

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang selektiv auch auf Hotels vor. Immobilien, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen, werden seit dem 30. Juni 2019 in einer gesonderten Assetklasse Investitionen geführt.

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 dagegen regional breiter aufgestellt. Es umfasst vor allem Nahversorgungsimmobiliien in attraktiven Mikrolagen, überwiegend mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

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

Für die ersten neun Monate des Jahres 2019 stehen den Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR –145.362 (31.12.2018: TEUR –48.408) Zukäufe von TEUR 88.348 (2018: TEUR 140.176) gegenüber. Bei den Zukäufen handelt es sich um die Büroimmobilie Westside Office in Bonn. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen einen Paketverkauf von 29 Lebensmittelmärkten sowie ein Büroobjekt in Gera. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist bei den Einzelhandelsimmobilien am Berichtsstichtag noch nicht erfolgt. Die Umgliederungen enthalten auch unterjährig erfolgte Verkäufe. Diese wurden zunächst in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und anschließend aus dieser Position heraus verkauft.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen bleibt mit TEUR 24.557 unter dem Wert des Vorjahrs von TEUR 33.070. Die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien (Marktanpassung) beträgt insgesamt TEUR 401.090 (2018: TEUR 552.884). Sie ist zu 94 % auf in Berlin gelegene Objekte zurückzuführen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter und die Abgrenzung der Assetklassen haben sich im Vergleich zum 30. Juni 2019 nicht wesentlich verändert.

## C.2 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 1. September 2019 für EUR 1.016 Mio. einen Anteil von 9,99 % am Gesellschaftskapital der Aroundtown von der Avisco Gruppe („Avisco“) erworben. Sie hat ferner mit der Avisco eine Optionsvereinbarung über einen weiteren Anteil an Aroundtown von 4,99 % abgeschlossen, wonach die TLG IMMOBILIEN AG ein Recht auf Erwerb des Anteils (Call-Option) und der Verkäufer ein Recht auf Veräußerung (Put-Option) erhält (die „Option“). Der Preis pro Aktie bei Optionsausübung entspricht dem Kaufpreis des Anteilserwerbs.

Die Optionsvereinbarung ist vertraglich so gestaltet, dass gemäß IAS 28 zum 1. September 2019 ein Anteil von 14,99 % zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten „at equity“ bilanziert wurde.

Aufgrund erheblich voneinander abweichender Veröffentlichungsdaten von TLG IMMOBILIEN AG und Aroundtown für den Abschluss des dritten Quartals 2019 liegen der TLG IMMOBILIEN AG am Aufstellungstag noch keine Finanzinformationen zum 30. September 2019 der Aroundtown vor. Für Zwecke der Folgebewertung der „at equity“ bilanzierten Anteile zum 30. September 2019 werden daher Schätzungen auf Basis fortgeschriebener historischer Finanzzahlen unter Berücksichtigung der veröffentlichten Ergebnisprognose (FFO Guidance) sowie angemessener Sicherheitsabschläge zugrunde gelegt.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat, nachdem das Bundeskartellamt am 18. September 2019 die Freigabe für den angestrebten weiteren Anteilserwerb an der Aroundtown erteilt hat, am 26. September 2019 die Call-Option für den Erwerb von zusätzlichen 3,0 % der Anteile an Aroundtown ausgeübt. Hierdurch erhöhte sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Gesellschaftskapital der Aroundtown auf ca. 13,0 %. In Höhe der noch verbleibenden Call-Option von ca. 2,0 % der Anteile wurde eine sonstige kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 203.113 passiviert. Die Call-Option wird zum 1. September als ausgeübt angesehen, da ihre tatsächliche Ausübung aufgrund der Ausgestaltung als kombinierte Put-/Call-Option als gesichert angesehen werden kann.

Am 26. und am 27. September 2019 hat die TLG IMMOBILIEN AG an der Börse weitere 400.000 Aktien von Aroundtown erworben. Zum 30. September 2019 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Gesellschaftskapital von Aroundtown somit ca. 13,03 %, zuzüglich der ausstehenden Call-Option über weitere 2 %. Obwohl die TLG IMMOBILIEN AG zum 30. September 2019 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile an Aroundtown hält, ist aufgrund eines kurzfristig gewährten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown gemäß IAS 28.6 von einem maßgeblichen Einfluss auszugehen. Der Einnahme des Sitzes im Verwaltungsrat standen zum 30. September 2019 nach luxemburgischem Recht lediglich formale Gründe entgegen, da sowohl Avisco als auch Aroundtown die Einnahme des Sitzes im Verwaltungsrat durch die TLG IMMOBILIEN AG unterstützt haben.



### C.3 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 111.959 (Vj. TEUR 103.385). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

Die TLG IMMOBILIEN AG hatte im zweiten Quartal 2019 beschlossen – unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre –, ihr eingetragenes Grundkapital von EUR 103.384.729,00 auf EUR 111.884.729,00 zu erhöhen. Die 8.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden Ende Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von EUR 26,13 je Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit ca. EUR 222 Mio.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.224.830 (Vj. TEUR 1.011.381) aus. Der Anstieg resultiert aus der im Juni erfolgten Barkapitalerhöhung.

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

in TEUR	2019	2018
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-3.454</b>	<b>-4.285</b>
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	1.467	831
<b>Endbestand per 30.09.2019 und 31.12.2018</b>	<b>-1.987</b>	<b>-3.454</b>

Im ersten Halbjahr 2019 erfolgte eine Dividendenzahlung (Ergebnisverwendung) von insgesamt EUR 94,1 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,91 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 23. September 2019 über eine Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von EUR 600 Mio. begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann nur durch die TLG IMMOBILIEN AG zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden. Bis zum ersten Kündigungstermin am 23. September 2024 wird die Hybridanleihe mit 3,375% p.a. verzinst. Wird die Anleihe nicht gekündigt, erhöht sich der Zinssatz für den nächsten Fünfjahreszeitraum automatisch (sog. Step-up-Klausel). Aus den Anleihebedingungen ergeben sich keine unbedingten rechtlichen Verpflichtungen zu einer Zinszahlung. Nicht ausgezahlte Zinsen werden auf neue Rechnung vorgetragen und kumuliert. Falls eine Dividende beschlossen wird, wird eine Zinszahlungspflicht für die vorliegende Anleihe ausgelöst. Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen werden direkt im Eigenkapital erfasst.

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

### C.4 UNTERNEHMENSANLEIHEN

Mit Ausgabe am 28. Mai 2019 platzierte die TLG IMMOBILIEN AG eine nicht nachrangige, unbesicherte und festverzinsliche Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 600 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000. Die Anleihe wurde mit einer Laufzeit bis zum 28. Mai 2026 und einem Kupon von 1,50 % per annum begeben.

Mit Ausgabe am 23. September 2019 platzierte die TLG IMMOBILIEN AG eine nicht nachrangige, unbesicherte und festverzinsliche Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 600 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000. Die Anleihe wurde mit einer Laufzeit bis zum 23. September 2022 und einem Kupon von 0,375 % per annum begeben.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind in den ersten neun Monaten 2019 im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2018 leicht angestiegen; darüber hinaus hat sich das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung leicht verbessert.

Zur Angleichung an die überwiegende Branchenpraxis wurden die Vergleichswerte 2018 der Aufwendungen für übrige Leistungen innerhalb der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung angepasst. Insgesamt wurden TEUR 1.107 aus den Aufwendungen für übrige Leistungen der Objektbewirtschaftung in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Dies betraf im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit Akquisitionen. Außerdem wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 694 aus den Aufwendungen für übrige Leistungen der Objektbewirtschaftung in die Position Aufwendungen für Instandhaltung sowie TEUR 362 in die Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien umgegliedert.

### D.2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018
Zinserträge aus Bankguthaben	-8	-4
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-107	-155
Übrige Finanzerträge	-108	-368
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>-222</b>	<b>-526</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	5.203	4.855
Darlehenszinsen	20.422	17.808
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	94	92
Übrige Finanzaufwendungen	6.668	1.151
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>32.387</b>	<b>23.906</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>32.165</b>	<b>23.380</b>

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Darlehenstilgungen sowie Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit einer finanzgerichtlichen Auseinandersetzung.

### D.3 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 eine Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst.

### D.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018
Laufende Ertragsteuern	2.408	2.306
Latente Steuern	146.227	85.590
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>148.635</b>	<b>87.896</b>

Die TLG IMMOBILIEN berechnet die Ertragsteuern auf der Grundlage des erwarteten durchschnittlichen effektiven Konzernsteuersatzes. Bedingt durch das höhere Ergebnis, zu dem die Immobilienbewertung maßgeblich beigetragen hat, hat sich der Steueraufwand entsprechend erhöht. Die Steuerquote zur Ermittlung der Steuer für den Zeitraum bis zum 30. September 2019 liegt mit 30,4 % im erwarteten Rahmen.

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum werden keine aperiodischen latenten Steuern ausgewiesen (Vj. TEUR –4.177).

#### D.5 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.

	01.01.2019– 30.09.2019	01.01.2018– 30.09.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	353.506	197.793
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	106.400	102.688
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,32</b>	<b>1,93</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	23
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	106.400	102.711
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,32</b>	<b>1,93</b>

## E. SONSTIGE ANGABEN

### E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche finanziellen Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Außer bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bilden dabei die aktuellen Buchwerte näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte ab.

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 2019 TEUR 1.222.632 (31. Dezember 2018: TEUR 1.217.078).

Die beizulegenden Zeitwerte der Unternehmensanleihen (Stufe 2 nach IFRS 13) betragen zum Stichtag 30. September 2019 TEUR 1.640.514 (31. Dezember 2018: TEUR 391.256).

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

Die Vorgehensweise bei der Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2018 unverändert.

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

#### Nahestehende Personen

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG hat Herrn Barak Bar-Hen mit Wirkung zum 3. Juni 2019 für den Zeitraum bis zum 2. Juni 2023 zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes (Chief Executive Officer) bestellt. Die Vergütung wurde vom Aufsichtsrat in Einklang mit dem bestehenden Vergütungssystem für die Vorstände festgelegt.

Mit den folgenden Mehrheiten des anwesenden stimmberechtigten Grundkapitals wurden in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Mitglied	%
Klaus Krägel	87,2034
Jonathan Lurie	87,5664
Ran Laufer	81,3253

Die drei neuen Aufsichtsratsmitglieder folgen auf Herrn Dr. Claus Nolting, der sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatte, sowie auf Herrn Michael Zahn und Herrn Dr. Michael Bütter, deren Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 endeten. Zum 30. September 2019 besteht durch die Amtsniederlegung von Herrn Stefan E. Kowski zum 15. Mai 2019 eine Vakanz im Gremium. Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Herr Sascha Hettrich gewählt.

### Nahestehende Unternehmen

Die DIC Asset AG ist zum 30. September 2019 nicht mehr nahestehendes Unternehmen im Sinne von IAS 24.9(b)(ii).

In den ersten neun Monaten 2019 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

### E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 16. Oktober 2019 hat die TLG IMMOBILIEN AG die verbliebene Call-Option ausgeübt und damit weitere 2% am Gesellschaftskapital der Aaroundtown erworben.

Am 26. Oktober 2019 hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein rechtlich nicht verbindliches Term Sheet über wesentliche Eckpunkte eines möglichen Unternehmenszusammenschlusses mit Aaroundtown unterzeichnet. Dies ist in der Ad-hoc-Mitteilung vom 27. Oktober 2019 im Investor-Relations-Bereich der Website des Konzerns ([www.tlg.de](http://www.tlg.de)) beschrieben.

Von der TLG IMMOBILIEN AG wurde am 22. Oktober 2019 Herr Ran Laufer als Kandidat für den Sitz im Verwaltungsrat der Aaroundtown vorgeschlagen. Die formelle Benennung steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts noch aus.

Zwischen dem 30. September 2019 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine weiteren 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 2019 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, 5. November 2019



Barak Bar-Hen  
Chief Executive Officer (CEO)



Gerald Klinck  
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath  
Chief Operating Officer (COO)

## FINANZKALENDER

Im Investor-Relations-Bereich der Website des Konzerns ([www.ir.tlg.de](http://www.ir.tlg.de)) steht der Finanzkalender zur Verfügung.

## KONTAKT

**HERAUSGEBER:**  
TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

Investor Relations  
Oliver Sturhahn

Telefon: + 49 30 2470 6089  
Fax: + 49 30 2470 7446  
E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)  
Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

## IMPRESSUM

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

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

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

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

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

**TLG IMMOBILIEN AG**

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