

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT

ZUM 30. JUNI 2018



# KONZERNKENNZAHLEN

## NACH IFRS

	Einheit	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	109.570	78.481	39,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	96.278	71.147	35,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	0	169	-100,0
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	170.858	76.532	123,3
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	67.635	46.505	45,4
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,66	0,64	3,1

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	3.651.646	3.383.259	7,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	109.120	201.476	-45,8
Bilanzsumme	in TEUR	4.048.349	3.835.748	5,5
Eigenkapital	in TEUR	2.020.746	1.936.560	4,3
Eigenkapitalquote	in %	49,9	50,5	-0,6 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.593.284	1.541.692	3,3
Nettoverschuldung	in TEUR	1.484.164	1.340.216	10,7
Net LTV <sup>2</sup>	in %	39,9	39,2	0,7 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	2.401.176	2.228.512	7,7
EPRA NAV pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	23,26	21,84	6,5

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung in %
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	3.665.478	3.400.582	7,8
Immobilien	Anzahl	419	426	-7 Einheiten
Jahresnettokaltmiete <sup>4</sup>	in TEUR	221.636	214.057	3,5
Mietrendite	in %	6,0	6,3	-0,3 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,4	3,6	-0,2 Pkt.
WALT	in Jahren	6,0	6,3	-0,3 Jahre
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	10,26	10,05	2,1

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. Juni 2018 103,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2017 73,1 Mio. und im ersten Halbjahr 2018 102,4 Mio. Aktien.

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

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

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



# INHALT

---

02	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
06	KENNZAHLEN NACH EPRA
<b>09</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
10	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
10	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
17	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
<b>18</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
19	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
20	KONZERNBILANZ
21	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
22	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>23</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
24	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
26	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
28	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
29	E. SONSTIGE ANGABEN
30	F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
<b>32</b>	<b>FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM</b>

# ▽ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

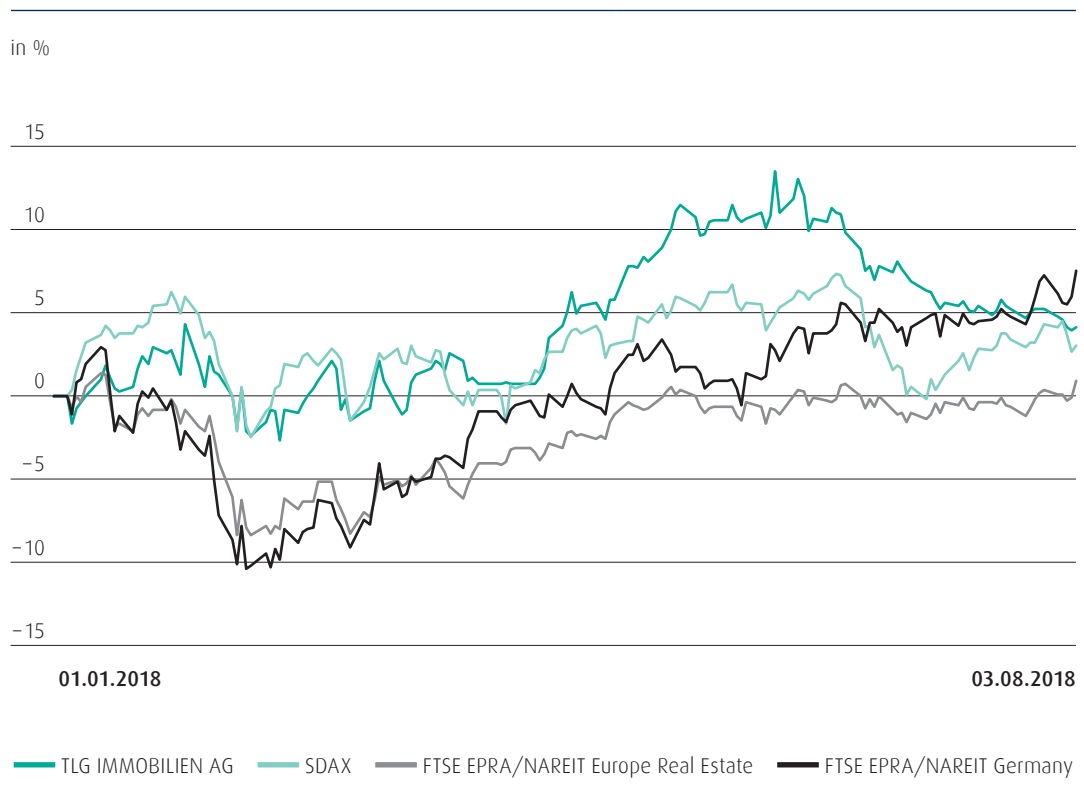
Trotz des schwächeren Euros, robuster US-Konjunkturdaten und dem EZB-Versprechen von unverändert niedrigen Zinsen bis mindestens zum Sommer 2019 stand der Aktienmarkt im ersten Halbjahr 2018 unter Druck. Als Begründung werden im Wesentlichen der höher als erwartete Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindexes, die schwachen Frühindikatoren der Eurozone sowie die Sorgen um Handelszölle genannt. Darüber hinaus haben u.a. die politische Unsicherheit in Italien und steigende Risiken in den Schwellenländern zu dieser Entwicklung beigetragen.

Im Ergebnis ist der deutsche Aktienindex DAX in den ersten sechs Monaten gefallen und schloss am 29. Juni 2018 bei 12.306,00 Punkten. Damit betrug die Performance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2018 insgesamt -4,6%.

Der SDAX entwickelte sich im ersten Halbjahr volatil und stieg leicht um 0,5% von Anfang Januar 2018 bis Ende Juni 2018.

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten sechs Monaten um 4,0%. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index fiel hingegen im selben Zeitraum leicht um -0,9%.

## Performance der Aktie im Indexvergleich

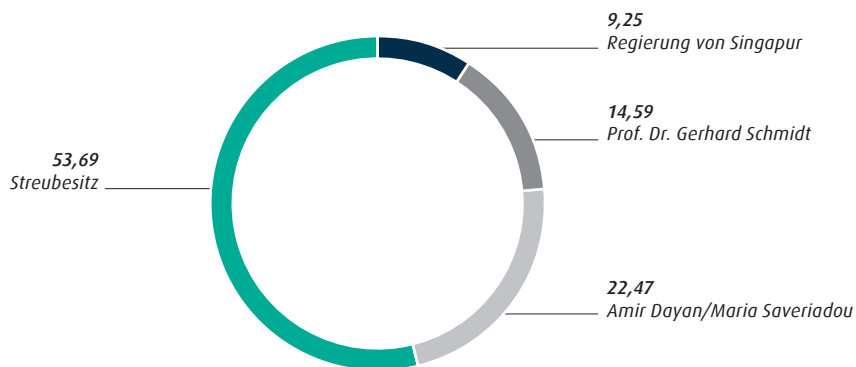


Die TLG IMMOBILIEN-Aktie erreichte am 17. Mai 2018 mit EUR 24,96 den Xetra-Höchstkurs im ersten Halbjahr 2018. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 22,84, was einer Steigerung von 3,2% zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

## Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	103.231.309,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaberstammaktien) per 30.06.2018	103.231.309
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 17.05.2018 (Xetra) in EUR	24,96
Berichtsperiodentiefstkurs am 06.02.2018 (Xetra) in EUR	21,02
Schlusskurs am 30.06.2018 (Xetra) in EUR	22,84
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.357,8

## Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2018\*



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

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

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

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

**Streubesitz:** Aktienbesitz < 5%

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

### Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	23,00	Hold	Georg Kanders	03.08.2018
Bank of America Merrill Lynch	28,00	Buy	Camille Bonnel	28.07.2018
Jefferies	20,00	Hold	Thomas Rothhäusler	25.07.2018
UBS	23,00	Neutral	Osmaan Malik	23.07.2018
Deutsche Bank	25,00	Hold	Markus Scheufler	23.07.2018
Commerzbank	28,00	Buy	Tom Carstairs	18.07.2018
J.P. Morgan	26,00	Neutral	Tim Leckie	18.07.2018
M.M.Warburg	25,00	Halten	J. Moritz Rieser	13.06.2018
Nord/LB	23,00	Halten	Michael Seufert	05.06.2018
Kempen & Co	22,00	Neutral	David Prescott	29.05.2018
Kepler Cheuvreux	24,00	Hold	Thomas Neuhold	18.05.2018
Berenberg	26,50	Buy	Kai Klose	15.05.2018
Baader Bank	19,50	Hold	Andre Remke	23.03.2018
HSBC	22,50	Hold	Thomas Martin	08.02.2018
VictoriaPartners	19.50 – 21.30 <sup>1)</sup>	n/a	Bernd Janssen	02.05.2017

<sup>1)</sup> Fair Value Bandbreite vom 2. Mai 2017, momentan restricted  
Quelle: Bloomberg (Stand 6. August 2018) und Broker Research

Im ersten Quartal 2018 hat die Bank of America Merrill Lynch die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

### INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

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

- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ ODDO & Cie – ODDO BHF FORUM, Lyon
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ ODDO SEYDLER – 12<sup>th</sup> ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▼ UBS – Pan European Small & Mid Cap Conference, London
- ▼ Kepler Cheuvreux – German & Austrian Property Days, Paris
- ▼ Kempen – 16<sup>th</sup> European Property Seminar, Amsterdam

Am 23. März 2018 wurden die Geschäftszahlen 2017 und am 15. Mai 2018 der Q1-Bericht publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich im Internet auf [www.tlg.de](http://www.tlg.de) stehen neben den Berichtsdokumenten die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung.



## ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG fand am 25. Mai 2018 im Konferenzzentrum im Ludwig Erhard Haus, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin statt.

Insgesamt waren rd. 79 % des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Es wurde den Vorschlägen der Verwaltung bei allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die beschlossene Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,82 je Aktie erfolgte gem. gültiger Fassung des Aktiengesetzes ab dem 1. Januar 2017 am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag, d.h. am 30. Mai 2018.

# 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	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	2.401.176	2.228.512	172.664	7,7
EPRA NNNAV	1.967.093	1.827.981	139.112	7,6
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,0	5,2	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,0	5,3	-0,3 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,4	3,6	-0,2 Pkt.	

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	65.392	33.617	31.775	94,5
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,9	26,1	1,8 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,7	25,1	1,6 Pkt.	

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

Die EPRA Kostenquoten steigen an, da Sondereffekte, u. a. aufgrund der Übernahme der WCM AG, das Ergebnis beeinflussen.



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

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	170.858	76.532	94.326	123,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-183.487	-70.085	-113.402	161,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-169	169	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	3.559	-6.115	9.674	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	1.914	2.660	-746	-28,0
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	74.337	30.794	43.543	141,4
Nicht beherrschende Anteile	-1.789	0	-1.789	n/a
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>65.392</b>	<b>33.617</b>	<b>31.775</b>	<b>94,5</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>1</sup>	102.406	73.058		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,64	0,46		

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. Juni 2018 103,2 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2017 73,1 Mio. und im ersten Halbjahr 2018 102,4 Mio. Aktien.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	1.995.637	1.897.636	98.001	5,2
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	9.879	8.807	1.072	12,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.164	1.174	-10	-0,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	4.786	1.813	2.973	164,0
Latente Steuern	438.611	367.983	70.628	19,2
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	-48.901	-48.901	0	0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.401.176</b>	<b>2.228.512</b>	<b>172.664</b>	<b>7,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.231	102.029		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>23,26</b>	<b>21,84</b>		
Bereinigung des restlichen Goodwill	-115.823	-115.823	0	0
<b>EPRA Net Asset Value bereinigt (EPRA NAV)</b>	<b>2.285.353</b>	<b>2.112.689</b>	<b>172.664</b>	<b>8,2</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.231	102.029		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	22,14	20,71		

### EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.401.176</b>	<b>2.228.512</b>	<b>172.664</b>	<b>7,7</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-4.786	-1.813	-2.973	164,0
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	11.547	-28.502	40.049	n/a
Latente Steuern <sup>1</sup>	-440.844	-370.216	-70.628	19,1
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)</b>	<b>1.967.093</b>	<b>1.827.981</b>	<b>139.112</b>	<b>7,6</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.231	102.029		
EPRA NNNAV pro Aktie in EUR	19,06	17,92		

<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 Kreditverbindlichkeiten (nur EPRA NNNAV) entfallen.

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

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.651.646	3.383.259	268.387	7,9
Vorratsimmobilien	757	762	-5	-0,7
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5.693	9.698	-4.005	-41,3
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>3.658.096</b>	<b>3.393.719</b>	<b>264.377</b>	<b>7,8</b>
Geschätzte Transaktionskosten	265.862	244.613	21.249	8,7
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>3.923.958</b>	<b>3.638.332</b>	<b>285.626</b>	<b>7,9</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	221.099	212.498	8.601	4,0
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-25.089	-22.617	-2.472	10,9
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>196.010</b>	<b>189.881</b>	<b>6.129</b>	<b>3,2</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	536	1.558	-1.022	-65,6
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>196.546</b>	<b>191.439</b>	<b>5.107</b>	<b>2,7</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,0</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,3 Pkt.</b>	

## EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.218	8.055	163	2,0
Marktmiete gesamt	238.967	226.278	12.689	5,6
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	

## EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	34.862	22.707	12.155	53,5
Personalaufwand	7.760	5.711	2.049	35,9
Planmäßige Abschreibungen	504	263	241	91,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.911	6.840	2.071	30,3
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-20.850	-14.249	-6.601	46,3
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-558	-771	213	-27,6
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-53	-18	-35	194,4
Erbbauszinsen	0	-4	4	-100,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>30.576</b>	<b>20.479</b>	<b>10.097</b>	<b>49,3</b>
Direkte Leerstandskosten	-1.331	-753	-578	76,8
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>29.245</b>	<b>19.726</b>	<b>9.519</b>	<b>48,3</b>
Mieterlöse	109.570	78.481	31.089	39,6
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>27,9</b>	<b>26,1</b>	<b>1,8 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>26,7</b>	<b>25,1</b>	<b>1,6 Pkt.</b>	

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

10	1.	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
10	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
10	1.1.1	Organisatorische Struktur
10	2.	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
10	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
10	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
10	2.1.2	Branchenkonjunktur
11	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
11	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
11	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
12	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
12	2.2.1	Geschäftsverlauf
12	2.2.2	Ertragslage
14	2.2.3	Finanzlage
14	2.2.4	Vermögenslage
15	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
17	3.	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
17	3.1	RISIKOBERICHT
17	3.2	CHANCENBERICHT
17	3.3	PROGNOSEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

#### 1.1.1 Organisatorische Struktur

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

##### ▼ Portfolio Management

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

##### ▼ Asset Management

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

##### ▼ Transaktionsmanagement

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

##### ▼ Property Management

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland am 13. Juni auf 1,9% für 2018 und auf 1,7% für 2019 gesenkt. Das sind für 2018 0,5 und für 2019 0,2 Prozentpunkte weniger als noch im März prognostiziert. Die Anpassung resultierte aus einem unerwartet schwachen Jahresauftakt und dem zunehmend unsicheren weltwirtschaftlichen Umfeld. Dahinter stehen vor allem die wachsenden Sorgen um einzelne europäische Länder, insbesondere um Italien, sowie die Gefahr eines eskalierenden Handelskonflikts zwischen den USA und dem Rest der Welt. Dies wirkt sich auf die Investitionstätigkeit von Unternehmen weltweit aus und bremst das Potenzial für das deutsche Exportwachstum. Trotz der leicht gedämpften Konjunktur befindet sich die deutsche Wirtschaft nach wie vor in einer guten Verfassung. Nach einem schwachen Start dürfte das Sommerquartal dynamischer verlaufen. Dies begünstigt den privaten Konsum, der nach wie vor ein wichtiges Standbein der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland ist.

#### 2.1.2 Branchenkonjunktur

Das Transaktionsvolumen auf den Märkten für gewerbliche Immobilien lag nach Angaben von Savills im ersten Halbjahr bei mehr als EUR 25,2 Mrd. Es lag damit um rd. 8% unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums, stellte aber zugleich das zweithöchste Investitionsvolumen zu diesem Zeitpunkt im aktuellen Marktzyklus dar. Trotz des anhaltenden Nachfrageüberhangs bleibt die Mehrheit der Anleger risikoscheu. Bspw. gab es außerhalb der Top-7-Städte keinen signifikanten Anstieg der Investitionstätigkeit. Im Gegenteil: Der Volumenanteil der sieben größten deutschen Immobilienmärkte betrug im ersten Halbjahr rd. 68% und lag damit über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bei den Nutzungsarten lag der Schwerpunkt im ersten Halbjahr vor allem auf Büroimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 10,0 Mrd. machten sie etwa 40% des Gesamtumsatzes aus. An zweiter Stelle stehen Einzelhandelsimmobilien mit EUR 5,0 Mrd. oder 20%, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Anteil von knapp EUR 3,2 Mrd. bzw. 13%.

### 2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Laut Savills blieb die Nachfrage nach Büroimmobilien in Deutschland auch im ersten Halbjahr 2018 lebhaft. Das Transaktionsvolumen betrug etwas mehr als EUR 10 Mrd., rd. 4% weniger als im Vorjahr. In den ersten sechs Monaten verteilte sich die Nachfrage nahezu gleichmäßig auf inländische und ausländische Käufer (51% bzw. 49% des Transaktionsvolumens). Auf die sieben A-Städte entfielen im ersten Halbjahr 2018 mehr als 78% des gesamten Transaktionsvolumens. Frankfurt mit ca. EUR 2,6 Mrd. und München mit EUR 1,7 Mrd. dominierten den Transaktionsmarkt in dieser Zeit. Neun der zehn größten Transaktionen fanden allein in diesen beiden Städten statt.

Nach Angaben von JLL ging die Leerstandsquote in den sieben A-Städten weiter zurück, innerhalb des zweiten Quartals um 20 Basispunkte auf 4,3%. Zur Jahresmitte betrug sie zwischen 2,3% (Stuttgart) und 7,7% (Düsseldorf). Die Spitzenmieten sind laut JLL auf Jahressicht weiter angestiegen, wobei Berlin mit einer Steigerung um 12,5% auf EUR 31,50 je m<sup>2</sup> das größte Wachstum aufwies. Der Flächenumsatz lag in den Top 7 mit gut 1,8 Mio. m<sup>2</sup> um etwa 4,5% unter Vorjahr. Für den leichten Rückgang macht JLL vor allem das knappe Angebot verantwortlich.

### 2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt verringerte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um etwa 19% auf rd. EUR 5,0 Mrd., berichtet Savills. Nach Berechnungen von CBRE liegt das Volumen mit EUR 4,3 Mrd. sogar um 28% unter Vorjahr. Als umsatzstärkste Teilsegmente dominierten im ersten Halbjahr Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 41% das Transaktionsvolumen. Der Anteil der A-Städte am gesamten Handelstransaktionsvolumen lag im zweiten Quartal mit knapp 39% auf dem höchsten Stand seit drei Jahren, so Savills. Im Vergleich dazu waren es im ersten Quartal 18% und im Gesamtjahr 2017 30%. Das angebotsseitige Wachstum in den Großstädten dürfte sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen.

### 2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Der Wachstumstrend im deutschen Gastgewerbe hält unvermindert an: Im Mai 2018 gab es 45,6 Mio. Übernachtungen von in- und ausländischen Gästen in den Beherbergungsbetrieben in Deutschland. Das Statistische Bundesamt (Destatis) meldete nach vorläufigen Ergebnissen eine Erhöhung von 9% gegenüber Mai 2017. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland stieg um 2% auf 7,5 Mio., die Zahl der Übernachtungen von inländischen Gästen um 11% auf 38,1 Mio. Im bisherigen Jahresverlauf – von Januar bis Mai 2018 – stieg die Zahl der Gästeübernachtungen gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 167,9 Mio.

Mit einem Investmentvolumen von EUR 1,9 Mrd. war das erste Halbjahr 2018 das zweitstärkste der vergangenen zehn Jahre, berichtet BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Nur im Jahr 2016 war aufgrund des Verkaufs des Interhotel-Portfolios ein noch höheres Volumen erzielt worden. Bezogen auf Einzeltransaktionen jedoch war das erste Halbjahr 2018 das stärkste. Mit EUR 1,4 Mrd. vereinten die sieben A-Standorte einen Großteil des Investitionsvolumens auf sich. Berlin verwies mit einem Volumen von EUR 400 Mio. München auf den zweiten Platz. Davon entfielen allein rund EUR 300 Mio. auf den Verkauf des Berliner Hilton-Hotels – laut JLL die „deutschlandweit größte Hotel-Einzeltransaktion aller Zeiten“.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Die Immobilien stellen sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	3.665.478	1.833.609	1.477.209	305.663	48.997
Jahresnettokalnmiete (TEUR) <sup>2</sup>	221.636	97.199	103.220	16.717	4.501
Mietrendite (%)	6,0	5,3	7,0	5,4	9,0
EPRA Leerstandsquote (%)	3,4	4,2	2,7	1,9	7,8
WALT (Jahre)	6,0	5,0	5,9	11,7	7,8
Immobilien (Anzahl)	419	68	299	7	45
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.897.537	770.852	931.325	109.689	85.671

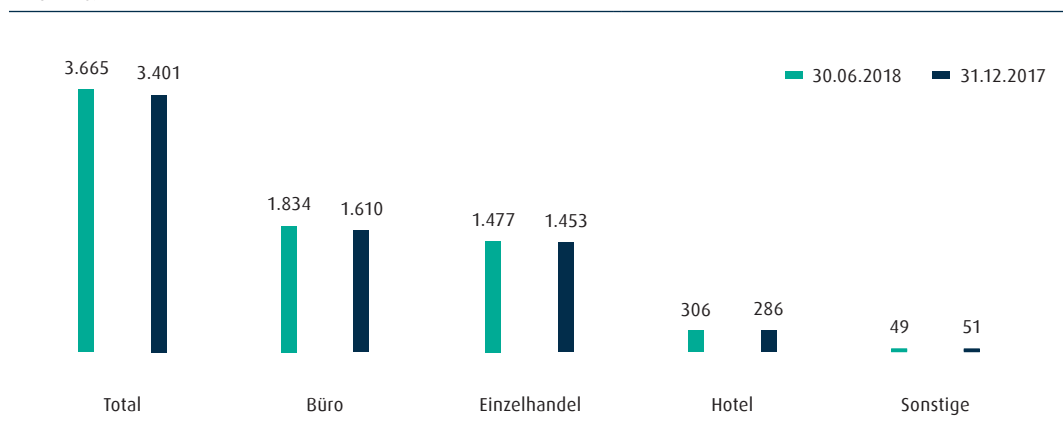
<sup>1</sup> Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

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

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstige. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2018 sind 419 Immobilien (31.12.2017: 426) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 3,665 Mrd. (31.12.2017: rd. EUR 3,401 Mrd.) im Bestand. Der Anstieg des Immobilienbestandwertes um 7,8% ist neben Zukäufen sowie positiver Leistung des Asset Managements im Wesentlichen in Marktanpassungen, insbesondere in Berlin, begründet.

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



### 2.2.2 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im ersten Halbjahr 2018 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 170.858. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 94.326 ergibt sich maßgeblich durch das um TEUR 113.402 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte ebenfalls das um TEUR 25.131 höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>96.278</b>	<b>71.147</b>	<b>25.131</b>	<b>35,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	183.487	70.085	113.402	161,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	169	-169	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.135	815	320	39,3
Personalaufwand	-7.760	-5.711	-2.049	35,9
Planmäßige Abschreibungen	-504	-263	-241	91,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.911	-6.840	-2.071	30,3
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>263.725</b>	<b>129.402</b>	<b>134.323</b>	<b>103,8</b>
Finanzerträge	234	90	144	160,0
Finanzaufwendungen	-14.021	-26.024	12.003	-46,1
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.537	6.115	-9.652	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>246.401</b>	<b>109.583</b>	<b>136.818</b>	<b>124,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-75.543	-33.051	-42.492	128,6
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>170.858</b>	<b>76.532</b>	<b>94.326</b>	<b>123,3</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	288	7.771	-7.483	-96,3
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>171.146</b>	<b>84.303</b>	<b>86.843</b>	<b>103,0</b>

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 96.278 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 25.131 gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien der WCM sowie weiteren Ankäufen.

Der Personalaufwand stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der erhöhten Anzahl an Mitarbeitern. Zusätzlich wirkte ein nicht liquiditätswirksamer Sondereffekt aus der Umstellung des Long-Term-Incentive-Programms.

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich gegenüber der Vorperiode um TEUR 2.071 auf TEUR 8.911. Im Berichtszeitraum fielen Aufwendungen für Transaktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 1.914 an. Davon entfielen auf die sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 1.687, im Wesentlichen Rechts- und Beratungsaufwendungen. Zudem erhöhten sich aufgrund der Übernahme der WCM im Jahr 2017 die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen.

Die Finanzaufwendungen sanken im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 12.003 auf TEUR 14.021. Dies ist primär in den Refinanzierungsmaßnahmen und der vorfristigen Ablösung von Darlehen begründet, die im Vorjahreszeitraum vorgenommen wurden und zu einem zusätzlichen Aufwand von TEUR 12.964 geführt hatten.

Der Steueraufwand in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von TEUR 75.543 setzt sich zu TEUR 1.206 aus laufenden Ertragsteuern und zu TEUR 74.337 aus latenten Steuern zusammen.

### 2.2.3 Finanzlage

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

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	65.284	22.072	43.212	195,8
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-122.801	5.864	-128.665	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-34.839	-65.351	30.512	-46,7
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-92.356</b>	<b>-37.415</b>	<b>-54.941</b>	<b>146,8</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.476	68.415	133.061	194,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>109.120</b>	<b>31.000</b>	<b>78.120</b>	<b>252,0</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 43.212. Hier wirken die laufenden Überschüsse der 2017 und 2018 erfolgten Ankäufe von Immobilien, die Übernahme der WCM sowie deutlich geringere Zins- und Refinanzierungszahlungen für Darlehen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 122.801 ist maßgeblich durch die höheren Auszahlungen für Investitionen in Immobilien geprägt. Im ersten Halbjahr 2018 erfolgten Kaufpreiszahlungen für Büroimmobilien in Mannheim, Hamburg und Eschborn.

Die Verringerung des negativen Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um TEUR 30.512 steht primär im Zusammenhang mit den in der Vorjahresperiode erfolgten Refinanzierungsmaßnahmen. Sowohl im Vorjahr als auch im aktuellen Jahr trägt die Auszahlung der Dividende wesentlich zum negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

### 2.2.4 Vermögenslage

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

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	3.710.349	3.400.784	309.565	9,1
Andere langfristige Vermögenswerte	189.528	188.671	857	0,5
Finanzanlagen	13.727	14.914	-1.187	-8,0
Flüssige Mittel	109.120	201.476	-92.356	-45,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	25.625	29.903	-4.278	-14,3
<b>Vermögen</b>	<b>4.048.349</b>	<b>3.835.748</b>	<b>212.601</b>	<b>5,5</b>
Eigenkapital	2.020.746	1.936.560	84.186	4,3
Langfristige Verbindlichkeiten	1.594.657	1.556.459	38.198	2,5
Passive latente Steuern	347.201	272.736	74.465	27,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	85.745	69.993	15.752	22,5
<b>Kapital</b>	<b>4.048.349</b>	<b>3.835.748</b>	<b>212.601</b>	<b>5,5</b>



Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 89 % auf 92 % erhöht, maßgeblich durch das um TEUR 113.402 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie durch erfolgte Ankäufe.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 2.020.746 und erhöhte sich um TEUR 84.186, im Wesentlichen bedingt durch das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode, gemindert um die im Mai 2018 gezahlte Dividende.

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum 31. Dezember 2017 um 0,6 Prozentpunkte auf 49,9 %.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

### FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>170.858</b>	<b>76.532</b>	<b>94.326</b>	<b>123,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	75.543	33.051	42.492	128,6
<b>EBT</b>	<b>246.401</b>	<b>109.583</b>	<b>136.818</b>	<b>124,9</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	-169	169	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-183.487	-70.085	-113.402	161,8
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3.537	-6.115	9.652	n/a
Planmäßige Abschreibungen	504	0	504	100,0
Auf Minderheiten entfallend	-681	0	-681	100,0
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	3.095	15.837	-12.742	-80,5
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.734	-2.546	812	-31,9
<b>FFO</b>	<b>67.635</b>	<b>46.505</b>	<b>21.130</b>	<b>45,4</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	102.406	73.058		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>0,64</b>	<b>0,02</b>	<b>3,1</b>

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

<sup>(a)</sup> Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 0, Vj. TEUR 244),

<sup>(b)</sup> Transaktionskosten (TEUR 2.499, Vj. TEUR 2.660),

<sup>(c)</sup> Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22, Vj. TEUR 12.964),

<sup>(d)</sup> Einmaleffekt aus Umstellung LTI-Programm (TEUR 574, Vj. TEUR 0),

<sup>(e)</sup> Erträge aus Liquidation Wirkbau (TEUR 0, Vj. TEUR 82).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 30. Juni 2018 103,2 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2017 73,1 Mio. und im ersten Halbjahr 2018 102,4 Mio. Aktien.

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

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 67.635. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 45,4 % bzw. TEUR 21.130 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, bedingt durch den Ankauf weiterer Immobilien sowie die Übernahme der WCM, zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,66 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im vierten Quartal 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung sowie die Kapitalerhöhung im Zuge der WCM-Übernahme auf dem Niveau der Vergleichsperiode.

### Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.651.646	3.383.259	268.387	7,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	58.703	17.525	41.178	235,0
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	7.383	6.868	515	7,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	5.693	9.698	-4.005	-41,3
Vorräte (IAS 2)	757	762	-5	-0,7
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>3.724.181</b>	<b>3.418.112</b>	<b>306.069</b>	<b>9,0</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.593.284	1.541.692	51.592	3,3
Zahlungsmittel	109.120	201.476	-92.356	-45,8
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.484.164</b>	<b>1.340.216</b>	<b>143.948</b>	<b>10,7</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>39,9</b>	<b>39,2</b>	<b>0,7 Pkt.</b>	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 39,9%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 ist damit ein Anstieg um 0,7 Prozentpunkte zu verzeichnen, bedingt durch die erfolgten Ankäufe, die Auszahlung der Dividende in Höhe von TEUR 84.645 sowie die gegenläufig wirkenden Marktwertanpassungen der Immobilien.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	1.995.637	1.897.636	98.001	5,2
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	9.879	8.807	1.072	12,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.164	1.174	-10	-0,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	4.786	1.813	2.973	164,0
Latente Steuern	438.611	367.983	70.628	19,2
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	-48.901	-48.901	0	0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.401.176</b>	<b>2.228.512</b>	<b>172.664</b>	<b>7,7</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.231	102.029		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>23,26</b>	<b>21,84</b>		
Bereinigung des restlichen Goodwill	-115.823	-115.823	0	0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bereinigt</b>	<b>2.285.353</b>	<b>2.112.689</b>	<b>172.664</b>	<b>8,2</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.231	102.029		
<b>EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR</b>	<b>22,14</b>	<b>20,71</b>		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 30. Juni 2018 TEUR 2.401.176. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 172.664, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses abzüglich der Dividendenausschüttung.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 23,26, nach EUR 21,84 zum 31. Dezember 2017.

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

#### 3.1 RISIKOBERICHT

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

Seit dem 6. Oktober 2017 ist die TLG IMMOBILIEN Mehrheitseigentümerin des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Am 9. Februar 2018 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen den beiden Gesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen im Handelsregister eingetragen. In Folge der Übernahme der WCM können sich sowohl Risiken als auch Chancen ergeben. Die Risiken und Chancen sind detailliert im Geschäftsbericht 2017 dargestellt.

Wesentliche Veränderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2017 waren im ersten Halbjahr 2018 nicht zu verzeichnen.

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

#### 3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2018 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN ergeben, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

#### 3.3 PROGNOSEBERICHT

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

Dort wurde von einem Anstieg der Funds from Operations für das Geschäftsjahr 2018 auf EUR 125–128 Mio. ausgegangen. Aufgrund erfolgter Ankäufe sowie der Integration der WCM in die Prozesse und Strukturen des Gesamtkonzerns, die bisher schneller und ökonomisch vorteilhafter umgesetzt werden konnte als erwartet, wird nunmehr von einem Anstieg der FFO auf EUR 130–133 Mio. ausgegangen. Weitere Ankäufe im Jahr 2018 können die FFO für 2018 zusätzlich erhöhen.

# ▼ KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

---

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

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

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

in TEUR	01.04.2018 – 30.06.2018	01.04.2017 – 30.06.2017	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>48.687</b>	<b>36.753</b>	<b>96.278</b>	<b>71.147</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	64.171	47.300	131.140	93.854
a) Mieterlöse	54.603	39.252	109.570	78.481
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	9.206	7.526	20.850	14.249
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	362	522	720	1.124
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-15.484	-10.547	-34.862	-22.707
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-13.824	-7.913	-30.151	-18.051
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-1.172	-1.736	-2.057	-2.720
f) Übrige Leistungen	-488	-898	-2.654	-1.936
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>183.037</b>	<b>68.549</b>	<b>183.487</b>	<b>70.085</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>169</b>
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	95	0	95
b) Aufwand Buchwertabgang	0	74	0	74
Sonstige betriebliche Erträge	742	295	1.135	815
Personalaufwand	-3.774	-2.811	-7.760	-5.711
Planmäßige Abschreibungen	-288	-121	-504	-263
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.089	-4.684	-8.911	-6.840
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>224.315</b>	<b>98.150</b>	<b>263.725</b>	<b>129.402</b>
Finanzerträge	102	67	234	90
Finanzaufwendungen	-6.332	-16.911	-14.021	-26.024
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-5.544	5.529	-3.537	6.115
Ergebnis vor Steuern	212.541	86.834	246.401	109.583
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-61.400	-26.012	-75.543	-33.051
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>151.141</b>	<b>60.823</b>	<b>170.858</b>	<b>76.532</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	141	4.964	288	7.771
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>151.282</b>	<b>65.787</b>	<b>171.146</b>	<b>84.303</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	955	0	1.789	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	150.187	60.823	169.070	76.532
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>1,47</b>	<b>0,85</b>	<b>1,65</b>	<b>1,05</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>1,47</b>	<b>0,85</b>	<b>1,65</b>	<b>1,05</b>
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	955	0	1.789	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	150.327	65.787	169.357	84.303

## KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2018

### Aktiva

in TEUR

	30.06.2018	31.12.2017
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.913.604</b>	<b>3.604.369</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.651.646	3.383.259
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58.703	17.525
Sachanlagen	8.466	8.245
Immaterielle Vermögenswerte	167.049	165.923
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	13.727	14.914
Sonstige Vermögenswerte	14.013	14.503
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>134.745</b>	<b>231.379</b>
Vorräte	757	762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.160	10.188
Forderungen aus Ertragsteuern	1.221	1.913
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	2.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.794	5.326
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	109.120	201.476
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.693	9.698
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>4.048.349</b>	<b>3.835.748</b>

### Passiva

in TEUR

	30.06.2018	31.12.2017
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>2.020.746</b>	<b>1.936.560</b>
Gezeichnetes Kapital	103.231	102.029
Kapitalrücklage	1.088.006	1.061.087
Gewinnrücklagen	809.195	739.603
Sonstige Rücklagen	-4.795	-5.083
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.995.637</b>	<b>1.897.636</b>
Nicht beherrschende Anteile	25.109	38.924
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>2.027.603</b>	<b>1.899.188</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.941.858</b>	<b>1.829.195</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.154.561	1.120.901
Unternehmensanleihen	398.754	395.975
Pensionsverpflichtungen	7.767	7.858
Langfristige derivative Finanzinstrumente	6.678	4.924
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.897	26.801
Passive latente Steuern	347.201	272.736
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>85.745</b>	<b>69.993</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	39.969	24.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.507	17.169
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.148	4.049
Steuerschulden	1.973	1.376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18.148	22.583
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>4.048.349</b>	<b>3.835.748</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	246.401	109.583
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	504	263
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-183.487	-70.085
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3.537	-6.115
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.471	-344
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-233	1.218
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	5	50
Finanzerträge	-234	-90
Finanzaufwendungen	14.021	26.024
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	538	312
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.279	-10.317
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>79.244</b>	<b>50.499</b>
Erhaltene Zinsen	234	90
Gezahlte Zinsen	-13.978	-26.071
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-217	-2.446
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>65.284</b>	<b>22.072</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.627	16.204
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	7	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-132.593	-9.250
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	281	-941
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-1.326	-273
Veränderung des Konsolidierungskreises	-796	124
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-122.801</b>	<b>5.864</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	113.292
Dividendenzahlung	-84.645	-59.340
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	56.202	166.098
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-6.396	-285.401
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-34.839</b>	<b>-65.351</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Zwischensumme 1-3)	-92.356	-37.415
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.476	68.415
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>109.120</b>	<b>31.000</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	109.120	31.000
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>109.120</b>	<b>31.000</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
<b>01.01.2017</b>	<b>67.432</b>	<b>440.267</b>	<b>515.094</b>	<b>-11.128</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.009.503</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	76.532	0	0	0	76.532
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.771	0	0	7.771
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76.532</b>	<b>7.771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84.303</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	124	0	0	0	124
Dividendenzahlung	0	0	-59.340	0	0	0	-59.340
Grundkapitalerhöhung	6.744	109.240	0	0	0	0	115.984
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammen- hängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-2.692	0	0	0	0	-2.692
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	380	0	0	0	0	380
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>6.744</b>	<b>106.928</b>	<b>17.316</b>	<b>7.771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138.760</b>
<b>30.06.2017</b>	<b>74.176</b>	<b>547.195</b>	<b>532.410</b>	<b>-3.356</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.148.263</b>
<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>38.924</b>	<b>1.936.560</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	169.070	0	0	1.789	170.859
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	288	0	0	287
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169.070</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>1.789</b>	<b>171.146</b>
Dividendenzahlung	0	0	-84.645	0	0	0	-84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	-1.360	-1.360
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.202	26.943	0	0	0	0	28.145
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	0	0	-14.037	0	0	-14.108	-28.145
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-24	0	0	0	0	-24
Sonstiges	0	0	-796	0	0	-136	-932
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>1.202</b>	<b>26.919</b>	<b>69.592</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>-13.815</b>	<b>84.187</b>
<b>30.06.2018</b>	<b>103.231</b>	<b>1.088.006</b>	<b>809.195</b>	<b>-2.847</b>	<b>-1.948</b>	<b>25.109</b>	<b>2.020.747</b>



# ▼ VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

---

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN

### A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

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

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

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. Juni 2018 hält die TLG IMMOBILIEN 90,95 % 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 2017 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2018 neu anzuwendenden IFRS Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

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

### IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

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

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen:

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

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

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

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

### IFRS 9 „Finanzinstrumente“

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

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

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

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

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

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2018	2017
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.383.259</b>	<b>2.215.228</b>
Zugang aus Unternehmenserwerb	0	799.948
Zukäufe	83.026	204.931
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	10.265	16.018
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-7.812	-71.025
Umgliederung in Sachanlagen	-579	-451
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	183.487	218.610
<b>Buchwert zum 30.06.2018 und 31.12.2017</b>	<b>3.651.646</b>	<b>3.383.259</b>

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

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

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

Im ersten Halbjahr 2018 sind die Bestandswertveränderungen neben Zukäufen in Höhe von TEUR 83.026 im Wesentlichen durch die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) von TEUR 183.487 begründet. Die Marktanpassung, die im ersten Halbjahr bereits 84 % des Vorjahreswertes aufweist, spiegelt die außerordentliche Marktdynamik insbesondere in Berlin wider.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen im ersten Halbjahr in Höhe von TEUR 10.265 entspricht rund 64 % des Vorjahreswertes. Dabei betreffen die Aktivierungen nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 30. Juni 2018 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

## Investment Properties

Stand 30.06.2018	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidations- verfahren	Gesamt
	Büro	Einzel- handel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Investment Properties in TEUR	1.808.851	1.432.969	305.663	36.886	<b>3.584.370</b>	67.276	3.651.646
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,51	5,09	4,36	7,33	<b>4,75</b>	3,72	4,74
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,48	6,45	5,59	8,38	<b>5,89</b>		5,89
EPRA Leerstandsquote in %	4,2	2,5	1,9	7,9	<b>3,3</b>	15,3	3,4
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	11,28	9,67	13,21	4,89	<b>10,33</b>	5,61	10,26
Anteil befristeter Mietverträge in %	97,3	96,9	99,0	87,9	<b>97,1</b>	72,3	96,9
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,0	5,9	11,7	7,2	<b>6,0</b>	2,1	6,0

Stand 31.12.2017	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidations- verfahren	Gesamt
	Büro	Einzel- handel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Investment Properties in TEUR	1.598.400	1.406.426	285.899	39.095	<b>3.329.820</b>	53.439	3.383.259
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,69	5,11	4,60	7,58	<b>4,89</b>	3,89	4,87
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,73	6,61	5,64	8,67	<b>6,11</b>		6,11
EPRA Leerstandsquote in %	5,0	1,9	2,3	8,3	<b>3,5</b>	25,8	3,6
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	10,93	9,60	12,92	4,43	<b>10,07</b>	7,24	10,06
Anteil befristeter Mietverträge in %	97,4	97,6	98,9	88,6	<b>97,4</b>	95,2	97,4
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,2	6,3	12,2	7,6	<b>6,3</b>	3,3	6,3

## C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 103.231 (Vj. TEUR 102.029). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.088.006 (Vj. TEUR 1.061.087) aus.

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

in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand per 01.01.	-4.285	-16.040
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	0	5.336
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	415	6.419
<b>Endbestand per 30.06.2018 und 31.12.2017</b>	<b>-3.870</b>	<b>-4.285</b>

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

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

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Zinserträge aus Bankguthaben	-4	-10
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-28	-4
Übrige Finanzerträge	-202	-76
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>-234</b>	<b>-90</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	3.223	7.732
Darlehenszinsen	11.317	10.446
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	62	55
Übrige Finanzaufwendungen	-582	7.791
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>14.021</b>	<b>26.024</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>13.787</b>	<b>25.934</b>

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

### D.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

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

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

### D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Laufende Ertragsteuern	1.205	2.257
Latente Steuern	74.338	30.794
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>75.543</b>	<b>33.051</b>

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

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

#### D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	169.070	76.532
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	102.406	73.058
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,65</b>	<b>1,05</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	102	117
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	102.508	73.175
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,65</b>	<b>1,05</b>

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einiger Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um rd. 102 Tausend Aktien (Vj. 117 Tausend Aktien) erhöhen.

#### E. SONSTIGE ANGABEN

##### E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2018 TEUR 1.181.277 (31. Dezember 2017: TEUR 1.174.706).

Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe beträgt zum Stichtag 30. Juni 2018 TEUR 400.460 (31. Dezember 2017: TEUR 399.188).

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG hat beschlossen, mit Wirkung zum 1. Oktober 2018 Herrn Jürgen Overath als Chief Operating Officer und Herrn Gerald Klinck als Chief Financial Officer zu Mitgliedern des Vorstandes zu bestellen. Herr Overath wechselt aus seiner Position als Geschäftsführer (Deutschland) der Schweizer SSN-Group zur Gesellschaft. Herr Klinck war bis Mai 2018 Mitglied des Vorstandes der Vonovia SE.

Die amtierenden Mitglieder des Vorstandes, Peter Finkbeiner und Niclas Karoff, werden aus dem Vorstand des Unternehmens ausscheiden. Der Zeitpunkt ihres Ausscheidens ist noch nicht festgelegt.

#### **Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2018**

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf anteilsbasierte Vergütungszusagen aus einem Long-Term Incentive Plan (LTI). Für das Geschäftsjahr 2018 wurden erstmals virtuelle Aktien (Performance Shares) nach dem neuen Vergütungssystem ausgegeben. Eine Planbeschreibung des neuen und alten LTI befindet sich im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2017.

Die Performance Shares werden als anteilsbasierte Vergütung gem. IFRS 2 als „cash-settled plan“ bilanziert. Dementsprechend wird der Aufwand für die neuen Tranchen über die Dauer der Dienstverträge von vier Jahren verteilt und sukzessive in den Rückstellungen erfasst.

Die Fair Values der Performance Shares werden zu jedem Bilanzstichtag mit einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt.

Die Rückstellungen für die LTI-Tranchen 2018 bis 2022 betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.052. Wegen der Umklassifizierung der Tranche 2018 von einem „equity-settled plan“ zu einem „cash-settled plan“ wurde ein Betrag von TEUR 473 aus der Kapitalrücklage in die Rückstellungen umgebucht.

#### **E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

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

#### **E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 30. Juni 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 9. August 2018



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes



## F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Berlin, 9. August 2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger  
Wirtschaftsprüferin



Pilawa  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

### 9. NOVEMBER 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q3/2018

## KONTAKT

### HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

Investor Relations  
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)

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

## IMPRESSUM

### KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:

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

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

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

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

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

**TLG IMMOBILIEN AG**

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