

# QUARTALSFINANZBERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2017



# KONZERNKENNZAHLEN

## NACH IFRS

	Einheit	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	117.301	103.380	13,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	105.764	92.612	14,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	349	617	-43,4
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	128.497	53.022	142,3
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	70.076	58.612	19,6
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,95	0,87	9,2

	Einheit	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	2.385.420	2.215.228	7,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	50.269	68.415	-26,5
Bilanzsumme	in TEUR	2.508.380	2.344.763	7,0
Eigenkapital	in TEUR	1.200.507	1.009.503	18,9
Eigenkapitalquote	in %	47,9	43,1	4,8 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	970.303	1.040.412	-6,7
Nettoverschuldung	in TEUR	920.034	971.997	-5,3
Net LTV <sup>2</sup>	in %	37,9	43,4	-5,5 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.483.200	1.248.259	18,8
EPRA NAV pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	20,00	18,51	8,0

	Einheit	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	2.423.481	2.241.615	8,1
Immobilien	Anzahl	364	404	-40 Einheiten
Jahresnettokaltmiete <sup>4</sup>	in TEUR	160.745	155.276	3,5
Mietrendite	in %	6,6	6,9	-0,3 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,7	3,8	-0,1 Pkt.
WALT	in Jahren	6,0	6,1	-0,1 Jahre
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	10,01	9,67	3,5

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016: 67,4 Mio., zum 30. September 2017: 74,2 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in den ersten neun Monaten 2016 67,4 Mio. und in den ersten neun Monaten 2017 73,4 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 17

<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.



Seitenverweis



Inhaltsverzeichnis



Internetverweis

# INHALT

---

02	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
06	KENNZAHLEN NACH EPRA
<b>10</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
11	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
11	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
18	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
<b>20</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>25</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
26	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
26	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
28	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
30	E. SONSTIGE ANGABEN
32	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

# DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

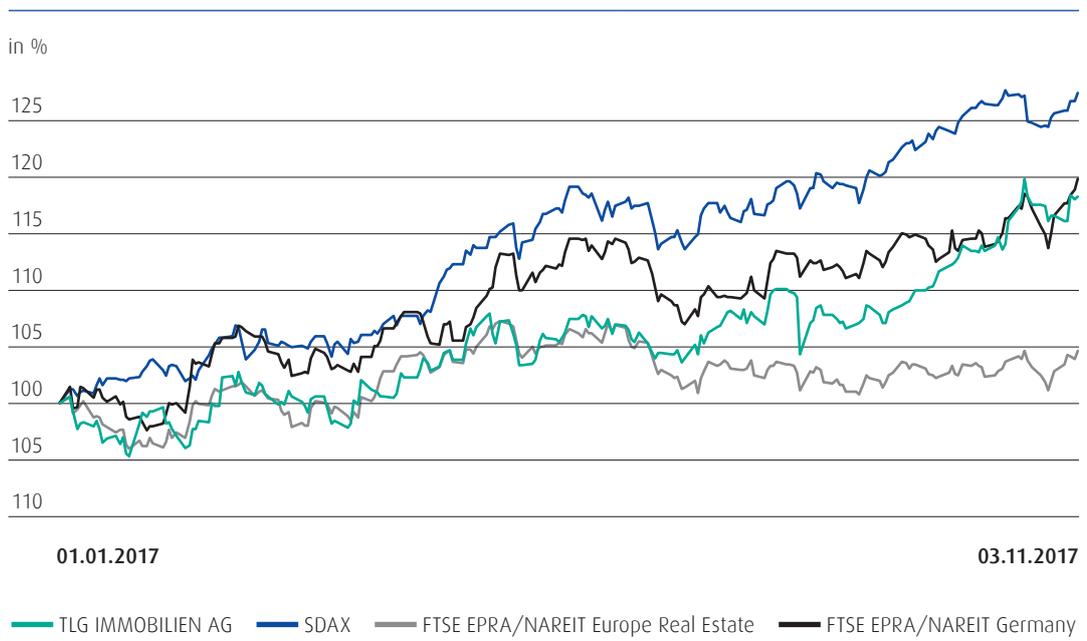
Der Aktienmarkt zeigte in den ersten Monaten eine positive Entwicklung. Im Wesentlichen ist dies darin begründet, dass im ersten Quartal weltweit die Frühindikatoren stark angestiegen sind und die politischen Risiken abgenommen haben. Im zweiten Quartal wurden hauptsächlich gute wirtschaftliche Indikatoren in der Eurozone und eine starke Q1-Berichtssaison als positive Trends identifiziert, wohingegen hauptsächlich die Signale der Zentralbanken über eine reduzierte expansive Geldpolitik der positiven Entwicklung entgegenstanden. Im dritten Quartal sorgten robuste volkswirtschaftliche Daten in der Eurozone und ein ifo-Index auf einem Allzeithoch zusammen mit einer starken Q2-Berichtssaison für weiter steigende Märkte.

Im Ergebnis konnte der deutsche Aktienindex DAX in den ersten neun Monaten steigen und schloss am 29. September 2017 bei 12.828,86 Punkten. Damit betrug die Neunmonatsperformance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2017 insgesamt 12,3 %.

Der SDAX entwickelte sich in den ersten neun Monaten deutlich freundlicher und stieg um 25,1 % von Anfang Januar 2017 bis Ende September 2017.

Auch die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten neun Monaten um 12,6 %. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index legte im selben Zeitraum lediglich um 2,8 % zu.

## Performance der Aktie im Indexvergleich



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete uneinheitlich in das Jahr 2017 und erreichte am 29. September 2017 mit EUR 19,51 den Xetra-Höchstkurs im dritten Quartal 2017. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 19,51, was einer Steigerung von 9,0 % zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

### Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	74.175.558,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaberstammaktien)	74.175.558
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 29.09.2017 (Xetra) in EUR	19,51
Berichtsperiodentiefstkurs am 20.01.2017 (Xetra) in EUR	17,03
Schlusskurs am 29.09.2017 (Xetra) in EUR	19,51
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.447,2

### KAPITALERHÖHUNG

Zur Fortführung der erfolgreichen Wachstumsstrategie hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 30. Januar 2017 eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Die ca. 6,7 Mio. neuen Aktien (ca. 10 % des Grundkapitals) wurden zu einem Platzierungspreis von EUR 17,20 je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert. Die Privatplatzierung begann am 30. Januar 2017 nach Börsenschluss und endete am 31. Januar 2017. Der Bruttoemissionserlös betrug ca. EUR 116,0 Mio.

Die TLG IMMOBILIEN beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Privatplatzierung zur Finanzierung der jüngsten sowie der zukünftigen Ankäufe von deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Einklang mit ihren festgelegten Akquisitionskriterien sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu nutzen.

Die neuen Aktien sind für das Jahr 2016 voll gewinnberechtigt und wurden am 7. Februar 2017 in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Das Settlement/Closing der Transaktion fand am 7. Februar 2017 statt.

### ÜBERNAHMEANGEBOT WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT

Am 10. Mai 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG beschlossen, den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots den Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien anzubieten.

Am 27. Juni erfolgte die Veröffentlichung der Angebotsunterlage an die Aktionäre der WCM AG, gemäß derer im Tausch gegen je 23 eingereichte Aktien der WCM AG als Gegenleistung vier neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG von je EUR 1,00 angeboten wurden.

Bis zum Ende der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots am 5. September 2017 haben 77,75 % der Aktionäre der WCM AG das Angebot angenommen.

Am 26. September ist die weitere Frist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 des WpÜG für die Annahme des Übernahmeangebots abgelaufen. Im Ergebnis ist das Übernahmeangebot für insgesamt 117.505.327 WCM-Aktien angenommen worden. Dies entspricht einem Anteil von 85,89 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM AG.

Die neuen 20.435.708 Aktien der TLG IMMOBILIEN AG sind mit einer Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet und wurden aus einer Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014/II gemäß § 6.1 der Satzung der TLG IMMOBILIEN AG geschaffen und am 6. Oktober 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Angesichts der hohen Annahmquote für das Übernahmeangebot hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG am 29. September 2017 seine Absicht bekannt gegeben, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags im Sinne des § 291 AktG zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen und der WCM AG als beherrschtem vorzubereiten und herbeizuführen. Der Beherrschungsvertrag dient dazu, die Integration der WCM in die TLG IMMOBILIEN möglichst wertschaffend zu vollziehen.

Am 4. Oktober haben sich die Vorstände der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG mit Zustimmung der Aufsichtsräte der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG auf die Bedingungen des Beherrschungsvertrags geeinigt. Zudem haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG beschlossen, eine außerordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG einzuberufen, in der unter anderem über die Zustimmung zum Abschluss dieses Beherrschungsvertrags Beschluss gefasst werden soll. Die außerordentliche Hauptversammlung findet am Mittwoch, den 22. November 2017 (10:00 Uhr), im Cafe Moskau, Karl-Marx-Allee 34, 10178 Berlin statt.

Die Übernahme der WCM erlaubt es der TLG IMMOBILIEN, ihre Präsenz auch in den wirtschaftlichen Wachstumsstandorten im Westen Deutschlands signifikant auszubauen. Dies erfolgt im Einklang mit der eingeschlagenen Wachstumsstrategie, die sich seit dem Börsengang im Jahr 2014 beschleunigt hat.

**Aktionärsstruktur zum 30. September 2017\***

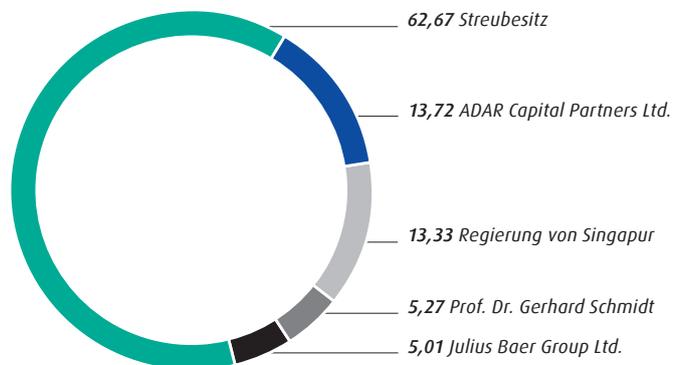
**Streubesitz:** Gesamt gem. Definition der Deutschen Börse.

**ADAR Capital Partners Ltd.:** Mittelbarer Anteilsbesitz der ADAR Capital Partners Ltd. wie für den 15. Mai 2017 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der ADAR Macro Fund Ltd. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 74.175.558.

**Regierung von Singapur:** Mittelbarer Anteilsbesitz wie für den 24. Juli 2015 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 61.302.326.

**Prof. Dr. Gerhard Schmidt:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 8. September 2017 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 74.175.558.

**Julius Baer Group Ltd.:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 30. August 2017 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der KAIROS INTERNATIONAL SICAV gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 74.175.558.



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 21, 22 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	Buy	Georg Kanders	03.11.2017
Baader Bank	19,50	Hold	Andre Remke	22.09.2017
Nord/LB	18,50	Hold	Michael Seufert	23.08.2017
Kepler Cheuvreux	23,00	Buy	Thomas Neuhold	14.08.2017
Kempen & Co	18,50	Neutral	Robert Woerdeman	11.08.2017
J.P. Morgan	22,50	Overweight	Tim Leckie	11.08.2017
Jefferies	19,00	Hold	Thomas Rothäusler	11.08.2017
Berenberg	22,00	Buy	Kai Klose	11.08.2017
Deutsche Bank	20,00	Hold	Markus Scheufler	11.08.2017
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	16.06.2017
M.M.Warburg	21,30	Buy	J. Moritz Rieser	16.05.2017
UBS	18,50	Neutral	Osmaan Malik	11.05.2017
VictoriaPartners	19.50 – 21.30*	n/a	Bernd Janssen	02.05.2017

Quelle: Bloomberg (Stand 6. November 2017) und Broker Research

\* Fair Value Bandbreite Stand 2. Mai 2017, momentan restricted

Im ersten Quartal 2017 haben M.M.Warburg, im zweiten Quartal Jefferies International Limited und im dritten Quartal die Baader Bank die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

## INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten neun Monaten 2017 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Konferenzen teil:

- ▾ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▾ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▾ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▾ Bankhaus Lampe – German Equity Forum, London
- ▾ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2017, Frankfurt am Main
- ▾ Kempen & Co – European Property Seminar, New York
- ▾ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▾ Kepler Cheuvreux – German Property Day, Paris
- ▾ Kempen & Co – European Property Seminar, Amsterdam
- ▾ Deutsche Bank – dbAccess, Berlin
- ▾ Berenberg and Goldman Sachs Sixth German Corporate Conference, München
- ▾ Baader Investment Conference, München
- ▾ Société Générale – Pan-European Real Estate Conference, London

Darüber hinaus wurden Roadshows in Frankfurt am Main, London, New York und Amsterdam durchgeführt.

Am 9. März 2017 wurden die Geschäftszahlen 2016, am 11. Mai 2017 der Q1-Bericht und am 11. August 2017 der H1-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.



# KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und publiziert als börsennotiertes Unternehmen im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit die wesentlichen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations).

## Kennzahlen nach EPRA im Überblick

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.483.200	1.248.259	234.941	18,8
EPRA NNNNAV	1.174.243	992.496	181.747	18,3
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,5	5,7	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,5	5,7	-0,2 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,7	3,8	-0,1 Pkt.	

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	56.023	60.311	-4.288	-7,1
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	29,2	23,0	6,2 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	28,3	21,8	6,5 Pkt.	

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch die am 31. Januar 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 115.984 und das erwirtschaftete Konzernperiodenergebnis.

Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,8% per 31. Dezember 2016 auf 3,7% per 30. September 2017 für den Gesamtbestand ist insbesondere durch Leerstandsabbau in den Assetklassen Büro und Einzelhandel begründet.

Die EPRA Kostenquoten steigen spürbar an, da aufgrund der angestrebten Übernahme der WCM AG sowie aufgrund weiterer Sonderprojekte der Aufwand für Beratungsleistungen außerordentlich hoch ist.

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

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	128.497	53.022	75.475	142,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-128.089	-8.803	-119.286	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-180	-332	152	-45,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-169	-7	-162	n/a
Steuern auf das Verkaufsergebnis <sup>1</sup>	-473	0	-473	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-4.873	1.654	-6.527	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	6.991	957	6.034	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	54.319	13.916	40.403	290,3
Nicht beherrschende Anteile	0	-96	96	-100,0
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>56.023</b>	<b>60.311</b>	<b>-4.288</b>	<b>-7,1</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	73.435	67.432		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,76	0,89		

<sup>1</sup> Seit 31. Dezember 2016 wurden aperiodische Steuereffekte nicht mehr aus dem EPRA Überschuss bereinigt, Ausweis per 30. September 2016 wurde entsprechend angepasst.

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016: 67,4 Mio., zum 30. September 2017: 74,2 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in den ersten neun Monaten 2016 67,4 Mio. und in den ersten neun Monaten 2017 73,4 Mio. Aktien.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.200.507	1.009.503	191.004	18,9
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	7.142	5.327	1.815	34,1
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.422	1.443	-21	-1,5
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	2.373	18.089	-15.716	-86,9
Aktive latente Steuern	0	-2.652	2.652	-100,0
Passive latente Steuern	272.920	217.713	55.207	25,4
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.483.200</b>	<b>1.248.259</b>	<b>234.941</b>	<b>18,8</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	20,00	18,51		

## EPRA Triple Net Asset Value (NNAV)

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.483.200</b>	<b>1.248.259</b>	<b>234.941</b>	<b>18,8</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-2.373	-18.089	15.716	-86,9
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-33.664	-22.613	-11.051	48,9
Aktive latente Steuern	0	2.652	-2.652	-100,0
Passive latente Steuern	-272.920	-217.713	-55.207	25,4
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)</b>	<b>1.174.243</b>	<b>992.496</b>	<b>181.747</b>	<b>18,3</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	15,83	14,72		

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

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.385.420	2.215.228	170.192	7,7
Vorratsimmobilien	1.053	1.103	-50	-4,5
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	30.613	19.174	11.439	59,7
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>2.417.086</b>	<b>2.235.505</b>	<b>181.581</b>	<b>8,1</b>
Geschätzte Transaktionskosten	174.533	160.047	14.486	9,1
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>2.591.619</b>	<b>2.395.552</b>	<b>196.067</b>	<b>8,2</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	159.457	154.511	4.946	3,2
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-18.180	-17.994	-186	1,0
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>141.277</b>	<b>136.517</b>	<b>4.760</b>	<b>3,5</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.286	764	522	68,3
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>142.563</b>	<b>137.281</b>	<b>5.282</b>	<b>3,8</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	

## EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	6.188	6.052	136	2,2
Marktmiete gesamt	167.839	159.728	8.111	5,1
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,1 Pkt.</b>	

## EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	36.551	29.455	7.096	24,1
Personalaufwand	8.294	8.313	-19	-0,2
Planmäßige Abschreibungen	357	426	-69	-16,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.564	4.200	9.364	223,0
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-23.312	-17.102	-6.210	36,3
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-1.173	-1.534	361	-23,5
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-21	-23	2	-8,7
Erbbauszinsen	-6	-6	0	0,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>34.254</b>	<b>23.729</b>	<b>10.525</b>	<b>44,4</b>
Direkte Leerstandskosten	-1.114	-1.200	86	-7,2
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>33.140</b>	<b>22.529</b>	<b>10.611</b>	<b>47,1</b>
Mieteinnahmen	117.301	103.380	13.921	13,5
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>29,2</b>	<b>23,0</b>	<b>6,2 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>28,3</b>	<b>21,8</b>	<b>6,5 Pkt.</b>	

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

11	<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
11	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
11	1.1.1	Organisatorische Struktur
11	<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
11	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
11	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
11	2.1.2	Branchenkonjunktur
12	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
12	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
12	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
12	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
12	2.2.1	Geschäftsverlauf
13	2.2.2	Ertragslage
14	2.2.3	Finanzlage
15	2.2.4	Vermögenslage
16	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
18	<b>3.</b>	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
18	3.1	RISIKOBERICHT
19	3.2	CHANCENBERICHT
19	3.3	PROGNOSEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

#### 1.1.1 Organisatorische Struktur

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

##### ▼ Portfolio Management

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

##### ▼ Asset Management

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

##### ▼ Transaktionsmanagement

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

##### ▼ Property Management

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht davon aus, dass sich beim Bruttoinlandsprodukt Deutschlands auch im dritten Quartal 2017 ein kräftiger Zuwachs um gut 0,5% gegenüber dem Vorquartal ergeben hat. Der Indexstand des DIW-Konjunkturbarometers hat im September zwar etwas nachgegeben, doch liegt das Barometer weiterhin deutlich über der 100-Punkte-Marke. Die Industrie hat ihre Wertschöpfung im dritten Quartal nach der kräftigen Entwicklung der beiden vorherigen Quartale wohl etwas weniger stark ausgeweitet. Die merkliche Euro-Aufwertung dürfte zu einer verhaltenen Auslandsnachfrage geführt haben, doch da sich die Weltkonjunktur kräftig entwickelt und insbesondere aus dem Euroraum Impulse für die deutschen Exporte zu erwarten sind, geht das DIW von einem – wenn auch leicht abgeschwächten – weiteren Aufwärtstrend der deutschen Industrie aus. Trotz höherer Inflation als im Vorjahr wird der Konsum weiterhin der Treiber der kräftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland bleiben, da sich die nominalen Einkommen der privaten Haushalte weiter erhöhen.

#### 2.1.2 Branchenkonjunktur

Das Transaktionsvolumen an den gewerblichen Immobilienmärkten der deutschen Top-7-Standorte summierte sich nach Einschätzung von German Property Partners (GPP) im Zeitraum von Januar bis einschließlich September 2017 auf rd. EUR 20,5 Mrd. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht dies einem Anstieg um 23%. Für das Gesamtjahr 2017 prognostiziert GPP ein Transaktionsvolumen von rd. EUR 30 Mrd. und somit eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Auch wenn einige Eigentümer im bisherigen Jahresverlauf die Gelegenheit genutzt haben, erzielte Wertsteigerungen durch Verkäufe zu realisieren, übersteigt die Nachfrage das Angebot weiterhin um ein Vielfaches.

### 2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Büroimmobilienmarkt summierte sich in den ersten neun Monaten 2017 nach Angaben von Savills auf rd. EUR 16,7 Mrd. und lag damit um rund ein Viertel höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dabei sei die Hälfte des Transaktionsvolumens auf Megadeals im Volumen von EUR 100 Mio. oder mehr entfallen. Während in Berlin ein besonders deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens auf EUR 3,4 Mrd. zu verzeichnen war, sei der Hamburger Markt fast um die Hälfte geschrumpft. Insgesamt hat sich das Transaktionsvolumen in den Top-7-Städten um rd. 7 % erhöht. Der deutsche Markt wird von risikoaversen und auf langfristige Einnahmen fokussierten Anlegern getrieben. Da die Anfangsrenditen niedrig sind und sich außerdem bereits in der Nähe ihres zyklischen Tiefs befinden dürften, stehen bei Investoren laut Savills stabile Mieteinnahmen sowie Mietsteigerungspotenziale im Vordergrund.

### 2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt registrierte Savills in den ersten drei Quartalen 2017 einen leichten Anstieg des Transaktionsvolumens um 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf EUR 8,9 Mrd. Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft ließen die Nachfrage nach Fachmarktzentren steigen, während es bei Objekten in Einkaufsstraßen zu Umsatzrückgängen kam. Insgesamt hat sich das Handelsimmobiliensegment verhaltener entwickelt als die Segmente Büro, Logistik oder Industrie. Einzelhandelsimmobilien sind mit einem Anteil von 22 % am gesamten Gewerbeimmobilientransaktionsvolumen aber weiterhin die zweitbedeutendste Nutzungsart. Die Auswirkungen des E-Commerce auf den stationären Handel gewinnen laut Savills bei den Investoren an Präsenz, weshalb Käufer bei der Produktauswahl immer selektiver agierten. Dabei wird der Lebensmitteleinzelhandel als vergleichsweise online-resistentes Teilsegment gesehen, was bei Investments in Fachmarktzentren zu einem Umsatzplus in Höhe von 27 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres geführt hat. Dem steht ein Umsatzrückgang bei Kauf- bzw. Warenhausinvestments um 67 % gegenüber.

### 2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes belief sich die Gesamtzahl der Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis August 2017 auf 313,4 Mio., was im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 3 % entspricht. In deutsche Hotelimmobilien wurden CBRE zufolge während der ersten neun Monate 2017 insgesamt rd. EUR 2,9 Mrd. investiert, wobei allein EUR 1,1 Mrd. auf das dritte Quartal entfielen. Das Vorjahresvolumen der ersten drei Quartale wurde damit leicht übertroffen. Grund für die positive Entwicklung sind vor allem Portfolio-transaktionen gewesen.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Die Immobilien stellen sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert in TEUR <sup>1</sup>	2.423.481	1.193.942	895.648	283.093	50.798
Jahresnettokaltemiete in TEUR <sup>2</sup>	160.745	72.632	66.970	16.378	4.765
Mietrendite in %	6,6	6,1	7,5	5,7	9,3
EPRA Leerstandsquote in %	3,7	5,4	1,7	1,7	7,9
WALT in Jahren	6,0	4,9	5,6	12,5	7,4
Immobilien (Anzahl)	364	61	246	7	50
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	1.412.594	642.072	561.417	109.488	99.617

<sup>1</sup> Gem. 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.

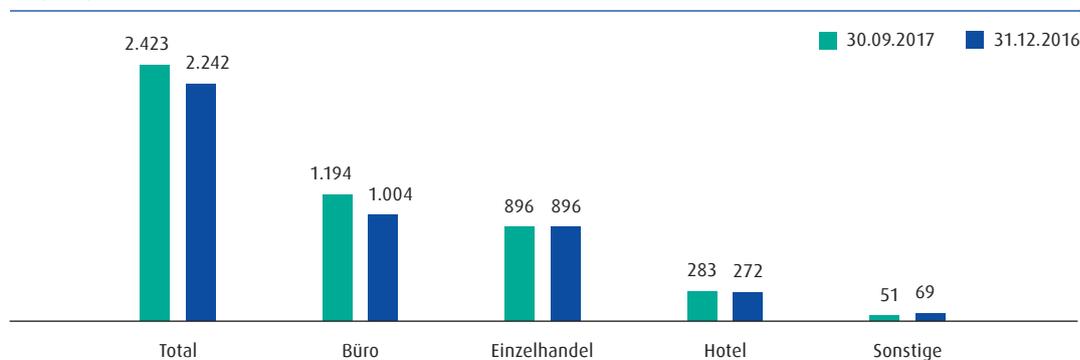
Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstige. Zum Berichtsstichtag 30. September 2017 sind 364 Immobilien (31.12.2016: 404) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 2,423 Mrd. (31.12.2016: rd. EUR 2,242 Mrd.) im Bestand. Der Anstieg des Immobilienbestandswertes um 8,1 % ist im Wesentlichen in einer weiterhin positiven Marktentwicklung (EUR 128,1 Mio.), insbesondere in Berlin, sowie in einem positiven Saldo aus An- und Verkäufen (EUR 43,0 Mio.)

begründet. Während mit dem Ankauf des astroparks in Frankfurt am Main (EUR 97,0 Mio.) das Büroportfolio weiter gestärkt werden konnte, stellen die Verkäufe der ersten neun Monate 2017 (EUR 54,5 Mio.) bezogen auf die Assetklasse Sonstige (44 %) eine weitere Portfoliobereinigung bzw. auf die Assetklasse Einzelhandel (56 %) einen Portfoliumschlag zur weiteren Optimierung des Immobilienbestandes dar.

Unterstützt wird die Marktentwicklung durch die positiven Ergebnisse des aktiven Asset Managements. So verzeichnet der Immobilienbestand auf like-for-like-Basis in den ersten neun Monaten 2017 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 4,3 Mio., entsprechend 2,9 %, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,9 Prozentpunkte auf niedrige 2,9 % und einer nahezu unveränderten Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,1 Jahren.

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



## 2.2.2 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per drittes Quartal 2017 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 128.497. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 75.475 ergibt sich maßgeblich durch das höhere Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>105.764</b>	<b>92.612</b>	<b>13.152</b>	<b>14,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	128.089	8.803	119.286	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	180	610	-430	-70,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	169	7	162	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	1.021	770	251	32,6
Personalaufwand	-8.294	-8.313	19	-0,2
Planmäßige Abschreibungen	-357	-426	69	-16,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.564	-4.200	-9.364	223,0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>213.008</b>	<b>89.863</b>	<b>123.145</b>	<b>137,0</b>
Finanzerträge	178	199	-21	-10,6
Finanzaufwendungen	-31.836	-18.887	-12.949	68,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	4.873	-1.654	6.527	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>186.223</b>	<b>69.521</b>	<b>116.702</b>	<b>167,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-57.725	-16.500	-41.225	249,8
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>128.497</b>	<b>53.022</b>	<b>75.475</b>	<b>142,3</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	7.992	-2.916	10.908	n/a
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>136.489</b>	<b>50.106</b>	<b>86.383</b>	<b>172,4</b>

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 105.764 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 13.152 gestiegen, unter anderem aus neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien und Neuvermietungen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war zum Berichtsstichtag im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen, insbesondere in Berlin, positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 3,7% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,0 Jahren positiv auf die Immobilienwerte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 1.021 und fielen damit höher aus als im Vorjahreszeitraum, unter anderem bedingt durch Erträge von TEUR 163 aus der Liquidation von Tochtergesellschaften.

Am 10. Mai 2017 hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM AG) ein öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet. Im Zusammenhang mit der Übernahme und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen ergaben sich im Berichtszeitraum Aufwendungen von TEUR 7.835, im Wesentlichen Rechts- und Beratungsaufwendungen. Zusätzlich wirkten im Jahr 2016 aufwandsmindernde Effekte aus Rückstellungsaufhebungen von TEUR 709. Dadurch stieg der sonstige betriebliche Aufwand gegenüber der Vorperiode um TEUR 9.364 auf TEUR 13.564 an.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 12.949 auf TEUR 31.836 an. Hauptursache sind Aufwendungen von rund TEUR 12.400 für die vorfristige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften mit einer Restschuld von TEUR 264.362, die im Zuge von Optimierungsmaßnahmen der Fremdkapitalstruktur stehen. Darüber hinaus fielen Zinsaufwendungen von TEUR 551 für die vorfristige Ablösung von Darlehen im Kontext von Immobilienverkäufen an.

Der Steueraufwand in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 3.406 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 54.319 zusammen.

### 2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten per drittes Quartal 2017 zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds im Vergleich zum Vorjahr, maßgeblich durch den gegenüber der Vorperiode höheren Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 174.212.

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.482	56.436	-9.954	-17,6
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.392	-227.603	180.211	-79,2
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.236	30.490	-47.726	n/a
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-18.146</b>	<b>-140.677</b>	<b>122.531</b>	<b>-87,1</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736	-115.321	-62,8
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>50.269</b>	<b>43.059</b>	<b>7.210</b>	<b>16,7</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 9.954. Hier wirkten neben anderen Effekten insbesondere die Kosten der Refinanzierung von Darlehensbeständen in Höhe von rund TEUR 12.400.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 47.392 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 180.210 verbessert, maßgeblich durch die höheren Einzahlungen aus Verkauf von TEUR 40.685 sowie die geringeren Auszahlungen für Investitionen in Immobilien von TEUR 141.172. Im dritten Quartal 2017 wurde die Büroimmobilie astropark in Frankfurt am Main mit einem Ankaufswert in Höhe von TEUR 96.951 angekauft.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch Darlehensablösungen in Höhe von TEUR 264.362 im Rahmen der Refinanzierung von Darlehensbeständen, denen aktuell Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 220.098 gegenüberstehen. Durch die Refinanzierung von Darlehensbeständen sichert sich die TLG IMMOBILIEN langfristig niedrigere Zinsen.

Zudem wurde am 31. Januar 2017 eine Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 115.984 durchgeführt. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 59.340.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

#### 2.2.4 Vermögenslage

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

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.386.386	2.215.321	171.065	7,7
Aktive latente Steuern	0	2.652	-2.652	-100,0
Andere langfristige Vermögenswerte	18.433	18.067	366	2,0
Finanzanlagen	5.845	4.800	1.045	21,8
Flüssige Mittel	50.269	68.415	-18.146	-26,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	47.447	35.508	11.939	33,6
<b>Vermögen</b>	<b>2.508.380</b>	<b>2.344.763</b>	<b>163.617</b>	<b>7,0</b>
Eigenkapital	1.200.507	1.009.503	191.004	18,9
Langfristige Verbindlichkeiten	930.945	1.009.406	-78.461	-7,8
Passive latente Steuern	272.920	217.713	55.207	25,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	104.008	108.141	-4.133	-3,8
<b>Kapital</b>	<b>2.508.380</b>	<b>2.344.763</b>	<b>163.617</b>	<b>7,0</b>

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von 94 % auf 95 % erhöht, insbesondere durch Anpassungen des Fair Value des Immobilienvermögens in Höhe von TEUR 128.089 (siehe dazu Ausführungen im Anhang).

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 1.200.507 und erhöhte sich um TEUR 191.004, im Wesentlichen bedingt durch die am 31. Januar 2017 erfolgte Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 115.984 sowie das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 59.340.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 4,8 Prozentpunkte auf 47,9 %.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

### FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>128.497</b>	<b>53.022</b>	<b>75.475</b>	<b>142,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	57.725	16.500	41.225	249,8
<b>EBT</b>	<b>186.223</b>	<b>69.521</b>	<b>116.702</b>	<b>167,9</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-180	-332	152	-45,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-169	-7	-162	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-128.089	-8.803	-119.286	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-4.873	1.654	-6.527	n/a
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	21.043	747	20.296	n/a
<b>FFO vor Steuern</b>	<b>73.955</b>	<b>62.780</b>	<b>11.175</b>	<b>17,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-57.725	-16.500	-41.225	249,8
Latente Steuern	54.319	13.916	40.403	290,3
Bereinigung von Steuereffekten aus Transaktionskosten sowie aperiodische Effekte	-473	-1.584	1.111	-70,1
<b>FFO nach Steuern</b>	<b>70.076</b>	<b>58.612</b>	<b>11.464</b>	<b>19,6</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	73.435	67.432		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,95</b>	<b>0,87</b>	<b>0,08</b>	<b>9,2</b>

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

<sup>(a)</sup> die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 80, Vj. TEUR 113),

<sup>(b)</sup> Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 245, Vj. TEUR 364),

<sup>(c)</sup> Transaktionskosten (TEUR 7.835, Vj. TEUR 957),

<sup>(d)</sup> Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 12.964, Vj. TEUR 0),

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

<sup>(f)</sup> Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 0, Vj. TEUR 404),

<sup>(g)</sup> Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 0, Vj. TEUR 283).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016: 67,4 Mio., zum 30. September 2017: 74,2 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in den ersten neun Monaten 2016 67,4 Mio. und in den ersten neun Monaten 2017 73,4 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 70.076. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,6% bzw. TEUR 11.464 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,95 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im Januar 2017 erfolgte Kapitalerhöhung deutlich über dem Niveau der Vergleichsperiode.

**Net Loan to Value (Net LTV)**

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.385.420	2.215.228	170.192	7,7
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	966	93	873	n/a
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	6.395	6.109	286	4,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	30.613	19.174	11.439	59,7
Vorräte (IAS 2)	1.053	1.103	-50	-4,5
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>2.424.447</b>	<b>2.241.708</b>	<b>182.739</b>	<b>8,2</b>
Bankverbindlichkeiten	970.303	1.040.412	-70.109	-6,7
Zahlungsmittel	50.269	68.415	-18.146	-26,5
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>920.034</b>	<b>971.997</b>	<b>-51.963</b>	<b>-5,3</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>37,9</b>	<b>43,4</b>	<b>-5,5 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 37,9 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 ist damit eine Verringerung um 5,5 Prozentpunkte zu verzeichnen, hauptsächlich bedingt durch die Aufwertung des Immobilienvermögens in Höhe von TEUR 128.089.

**EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)**

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.200.507	1.009.503	191.004	18,9
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	7.142	5.327	1.815	34,1
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.422	1.443	-21	-1,5
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	2.373	18.089	-15.716	-86,9
Aktive latente Steuern	0	-2.652	2.652	-100,0
Passive latente Steuern	272.920	217.713	55.207	25,4
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.483.200</b>	<b>1.248.259</b>	<b>234.941</b>	<b>18,8</b>
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	20,00	18,51		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 30. September 2017 TEUR 1.483.200. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 234.941, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund der erfolgten Barkapitalerhöhung sowie des erwirtschafteten Gesamtergebnisses der Periode.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 20,00 nach EUR 18,51 zum 31. Dezember 2016.

### 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 und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Geschäftsbericht 2016 dargestellt.

Die TLG IMMOBILIEN hat am 27. Juni 2017 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft zum Erwerb sämtlicher Aktien der WCM AG veröffentlicht.

Die weitere Frist für die Annahme des Übernahmeangebots gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes ist am 26. September 2017 abgelaufen, mit einer Annahemequote von rund 85,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM AG.

Am 29. September 2017 hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG angesichts der hohen Annahemequote für das Übernahmeangebot seine Absicht bekannt gegeben, wie in Ziffer 8.5.1 der Angebotsunterlage dargestellt, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags im Sinne des § 291 Aktiengesetz zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen und der WCM AG als beherrschtem Unternehmen vorzubereiten und herbeizuführen. Der Beherrschungsvertrag dient dazu, die Integration der WCM in die TLG IMMOBILIEN möglichst wertschaffend nachzuvollziehen.

Aus der Übernahme der WCM ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen.

Die Chancen sind in Abschnitt 3.2 erläutert. Risiken können entstehen, wenn der Übernahme- und Integrationsprozess nicht wie geplant verläuft oder höhere Transaktionskosten verursacht als ursprünglich erwartet. Die Erwartungen und Planungen zu den lang- und kurzfristigen Effekten der Transaktion auf die TLG IMMOBILIEN können sich als unrichtig oder unvollständig herausstellen.

Weitere Veränderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2016 waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

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

### 3.2 CHANCENBERICHT

Mit der Übernahme der WCM durch die TLG IMMOBILIEN bestehen Chancen in einer beschleunigten Expansion des etablierten Geschäftsmodells der TLG IMMOBILIEN, der Stärkung des bestehenden Portfolios sowie der Erweiterung der regionalen Abdeckung im Westen Deutschlands. Chancen können sich weiterhin im Wesentlichen aus den erwarteten Synergieeffekten sowie den großenbedingten Effizienzgewinnen eines kombinierten Unternehmens ergeben. Die bewährte Akquisitionsstärke beider Gesellschaften und der gute Zugang der TLG IMMOBILIEN zu Wachstumskapital können der kombinierten Einheit ein kontinuierliches deutschlandweites Portfoliowachstum ermöglichen.

Im Übrigen wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für 2017 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 ausführlich erläutert.

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 ging die TLG IMMOBILIEN von einem Anstieg der Funds from Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2017 auf EUR 84 Mio. bis EUR 86 Mio. aus (2016: EUR 76,9 Mio.). Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung, der erfolgten Immobilienakquisitionen sowie erwarteter Kosteneinsparungen geht die TLG IMMOBILIEN von einem Anstieg der Funds from Operations für das Geschäftsjahr 2017 auf EUR 90 Mio. bis EUR 92 Mio. aus.

Anfang Oktober 2017 erfolgte der Vollzug der Übernahme der WCM AG. Die Planung der WCM AG lässt für das 4. Quartal 2017 FFO von EUR 6 Mio. erwarten. Auf Basis des mit dem Vollzug der Übernahme erreichten Anteils an der WCM AG von rund 86% ergeben sich für die TLG IMMOBILIEN zusätzlich etwa EUR 5 Mio. FFO.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

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

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	01.07.2017– 30.09.2017	01.07.2016– 30.09.2016	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>34.617</b>	<b>31.372</b>	<b>105.764</b>	<b>92.612</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	48.461	43.351	142.315	122.067
a) Mieterlöse	38.820	35.795	117.301	103.380
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	9.063	6.699	23.312	17.102
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	578	857	1.702	1.585
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-13.844	-11.979	-36.551	-29.455
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-10.419	-8.837	-28.470	-22.216
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-2.039	-1.591	-4.759	-3.977
f) Übrige Leistungen	-1.386	-1.551	-3.322	-3.262
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>58.004</b>	<b>926</b>	<b>128.089</b>	<b>8.803</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>610</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	<b>7</b>
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	0	95	8
b) Aufwand Buchwertabgang	0	0	74	-1
Sonstige betriebliche Erträge	206	327	1.021	770
Personalaufwand	-2.583	-2.664	-8.294	-8.313
Planmäßige Abschreibungen	-94	-140	-357	-426
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.724	-1.129	-13.564	-4.200
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>83.606</b>	<b>28.692</b>	<b>213.008</b>	<b>89.863</b>
Finanzerträge	88	74	178	199
Finanzaufwendungen	-5.812	-6.918	-31.836	-18.887
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-1.242	-16	4.873	-1.654
Ergebnis vor Steuern	76.640	21.832	186.223	69.521
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-24.674	-2.322	-57.725	-16.500
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>51.965</b>	<b>19.512</b>	<b>128.497</b>	<b>53.022</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	221	406	7.992	-2.916
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>52.186</b>	<b>19.918</b>	<b>136.489</b>	<b>50.106</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	0	32	0	96
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	51.965	19.480	128.497	52.926
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>1,54</b>	<b>0,29</b>	<b>1,75</b>	<b>0,78</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>1,54</b>	<b>0,29</b>	<b>1,75</b>	<b>0,78</b>
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	0	32	0	96
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	52.186	19.886	136.489	50.010

## KONZERNBILANZ

zum 30. September 2017

### Aktiva

in TEUR

	30.09.2017	31.12.2016
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.410.664</b>	<b>2.240.840</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.385.420	2.215.228
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	966	93
Sachanlagen	6.659	6.672
Immaterielle Vermögenswerte	1.834	1.413
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	5.845	4.800
Sonstige Vermögenswerte	9.940	9.982
Aktive latente Steuern	0	2.652
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>97.716</b>	<b>103.923</b>
Vorräte	1.053	1.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.165	5.997
Forderungen aus Ertragsteuern	6	1.239
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.904	864
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.706	7.131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	50.269	68.415
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	30.613	19.174
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>2.508.380</b>	<b>2.344.763</b>

### Passiva

in TEUR

	30.09.2017	31.12.2016
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>1.200.507</b>	<b>1.009.503</b>
Gezeichnetes Kapital	74.176	67.432
Kapitalrücklage	547.388	440.267
Gewinnrücklagen	584.241	515.094
Sonstige Rücklagen	-5.298	-13.290
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>1.307.873</b>	<b>1.335.260</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.203.865</b>	<b>1.227.119</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	911.288	975.164
Pensionsverpflichtungen	8.213	8.347
Langfristige derivative Finanzinstrumente	5.715	20.370
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.729	5.525
Passive latente Steuern	272.920	217.713
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>104.008</b>	<b>108.141</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	59.015	65.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.695	21.178
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.448	1.828
Steuerschulden	2.961	4.512
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.889	15.375
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>2.508.380</b>	<b>2.344.763</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	186.223	69.521
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	357	426
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-128.089	-8.803
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-4.873	1.654
Zunahme/Abnahme (–) der Rückstellungen	-632	-1.032
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.396	604
Gewinn (–)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-601	-611
Zunahme (–)/Abnahme der Vorräte	50	1
Finanzerträge	-178	-199
Finanzaufwendungen	31.836	18.887
Zunahme (–)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.233	9.246
Zunahme/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.602	-4.406
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>81.653</b>	<b>85.288</b>
Erhaltene Zinsen	178	141
Gezahlte Zinsen	-32.352	-21.592
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-2.997	-7.401
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>46.482</b>	<b>56.437</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	60.740	20.055
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	202
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-106.481	-247.652
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1.081	-150
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-561	-58
Veränderung des Konsolidierungskreises	-10	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-47.392</b>	<b>-227.603</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	113.292	0
Dividendenzahlung	-59.340	-48.551
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-119
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	220.098	94.500
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-291.286	-15.340
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-17.236</b>	<b>30.490</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Zwischensumme 1–3)	-18.146	-140.677
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>50.269</b>	<b>43.059</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	50.269	43.059
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>50.269</b>	<b>43.059</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2017

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>01.01.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>439.510</b>	<b>469.369</b>	<b>-9.347</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.809</b>	<b>967.874</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	52.926	0	0	96	53.022
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.916	0	0	-2.916
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.926</b>	<b>-2.916</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>50.105</b>
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-120	-120
Dividendenzahlung	0	0	-48.551	0	0	0	-48.551
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	604	0	0	0	0	604
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>0</b>	<b>604</b>	<b>4.375</b>	<b>-2.916</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>2.038</b>
<b>30.09.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>440.114</b>	<b>473.743</b>	<b>-12.263</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.785</b>	<b>969.912</b>
<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	128.497	0	0	0	128.497
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.992	0	0	7.992
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.497</b>	<b>7.992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136.489</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-10	0	0	0	-10
Dividendenzahlung	0	0	-59.340	0	0	0	-59.340
Grundkapitalerhöhung	6.744	109.240	0	0	0	0	115.984
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-2.692	0	0	0	0	-2.692
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	573	0	0	0	0	573
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>6.744</b>	<b>107.121</b>	<b>69.147</b>	<b>7.992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191.004</b>
<b>30.09.2017</b>	<b>74.176</b>	<b>547.388</b>	<b>584.241</b>	<b>-3.136</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.200.507</b>

# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2017

---

## 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 Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

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

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Seit dem 31. Dezember 2016 wurde eine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis entkonsolidiert.

Weitere Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2016 nicht ergeben.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

Zum 31. Dezember 2016 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG 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. September 2017.

Die seit dem 1. Januar 2017 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat der TLG IMMOBILIEN-Konzern vollständig angewandt. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hieraus nicht ergeben.

## 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	2017	2016
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>2.215.228</b>	<b>1.739.474</b>
Zukäufe	97.461	442.998
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	10.168	18.543
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-65.579	-28.857
Umgliederung aus Sachanlagen	53	3.211
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	128.089	39.860
<b>Buchwert zum 30.09.2017 und 31.12.2016</b>	<b>2.385.420</b>	<b>2.215.228</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 Nahversorgungsimmobiliën, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, in attraktiven Mikrolagen.

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

In den ersten neun Monaten 2017 sind die Bestandwertveränderungen neben dem Ankauf des Büroobjektes astropark in Frankfurt am Main (TEUR 96.951) sowie Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR -65.579 (Vj. TEUR -28.857) im Wesentlichen in der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR 128.089 (Vj. TEUR 39.860) begründet.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen zu 78 % portfoliostrategische Verkäufe von Objekten der Assetklasse Einzelhandel, insbesondere drei Einzelhandelspakete mit insgesamt 49 Immobilien, im Wesentlichen Discounter. Die Umgliederungen enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgegliedert und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Die Wertanpassung der ersten neun Monate 2017 ist im Wesentlichen in der weiterhin sehr dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin (81 %), begründet. Unterstützt wird die Marktentwicklung durch die positiven Ergebnisse des aktiven Asset Managements. So verzeichnet der ruhende Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den ersten neun Monaten 2017 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 4,4 Mio., entsprechend 3,0 %, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,9 Prozentpunkte auf niedrige 2,9 % und einer nahezu unveränderten Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,1 Jahren. Beim ruhenden Bestand handelt es sich um die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 30. September 2017 im Bestand waren, also ohne in den ersten neun Monaten 2017 erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Auf den ruhenden Bestand entfallen 93 % der Marktanpassung.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 10.168 (Vj. TEUR 18.543) betrifft nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Bezogen auf die Mieterausbauten lag im Jahr 2016 mit rund 57 % ein Schwerpunkt auf dem Ausbau neu vermieteter Büroflächen im Büroobjekt Berlin, Alexanderstraße 1, 3, 5.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 30. September 2017 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

#### Investment Properties

Stand 30.09.2017	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidationsverfahren	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Investment Properties in TEUR	1.177.307	840.948	283.093	39.062	<b>2.340.411</b>	45.009	2.385.420
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,96	5,37	4,60	7,65	<b>5,10</b>	3,79	5,08
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,88	7,19	5,73	8,68	<b>6,33</b>		6,33
EPRA Leerstandsquote in %	5,5	1,4	1,7	8,3	<b>3,6</b>	24,7	3,7
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	10,12	10,36	12,75	4,43	<b>10,06</b>	7,27	10,04
Anteil befristeter Mietverträge in %	96,4	97,2	97,6	88,4	<b>96,6</b>	94,0	96,6
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	4,9	5,6	12,5	7,8	<b>6,1</b>	3,5	6,1

Stand 31.12.2016	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidationsverfahren	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Investment Properties in TEUR	997.771	882.399	272.029	41.126	<b>2.193.325</b>	21.904	2.215.228
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,86	5,51	4,73	6,95	<b>5,14</b>	4,81	5,14
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	6,14	7,51	5,91	8,76	<b>6,67</b>		6,67
EPRA Leerstandsquote in %	5,3	2,0	2,4	8,2	<b>3,7</b>	57,3	3,8
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	9,64	9,97	12,67	4,34	<b>9,67</b>	12,69	9,67
Anteil befristeter Mietverträge in %	95,9	97,4	99,0	90,0	<b>96,7</b>	89,9	96,7
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,0	5,4	13,1	8,2	<b>6,1</b>	3,2	6,1

## C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 74.176 (Vj. TEUR 67.432). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 30. Januar 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 67.432, eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 6.743.232 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 6.743 auf TEUR 74.176 erhöht. Die im Januar 2017 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016. Der Bruttoemissionserlös beträgt rund TEUR 115.984.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 547.388 (Vj. TEUR 440.267) aus. Die Veränderungen (TEUR 107.121) resultieren im Wesentlichen aus einer Zuzahlung zur Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 106.548 im Rahmen der Barkapitalerhöhung sowie einer Zuführung zur Kapitalrücklage aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von TEUR 573.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 erfolgte eine Dividendenzahlung von insgesamt EUR 59,3 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,80 je dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

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

in TEUR	2017	2016
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-16.040</b>	<b>-13.472</b>
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	6.911	-7.368
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	4.621	4.800
<b>Endbestand zum 30.09.2017 und 31.12.2016</b>	<b>-4.508</b>	<b>-16.040</b>

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

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war in den ersten neun Monaten 2017 im Wesentlichen aufgrund der dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, positiv. Neben den positiven Marktbedingungen wirkten bezogen auf den ruhenden Bestand die um 3,0% gestiegene Jahresnettokaltmiete, die um 0,9 Prozentpunkte auf 2,9% gesunkene EPRA Leerstandsquote sowie eine im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nahezu unveränderte Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,1 Jahren stabilisierend auf die Immobilienwerte.

### D.2 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis ist durch Sondereffekte in Höhe von rund TEUR 12.400 aus der im ersten Halbjahr abgeschlossenen Refinanzierung geprägt.

### 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 einer 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	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016
Laufende Ertragsteuern	3.406	4.167
Aperiodische Ertragsteuern	0	-1.584
Latente Steuern	54.319	13.916
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>57.725</b>	<b>16.499</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 und aperiodischen Steuereffekten.

### 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.

	01.01.2017– 30.09.2017	01.01.2016– 30.09.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	128.497	52.926
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	73.435	67.432
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,75</b>	<b>0,78</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	124	80
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	73.559	67.512
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,75</b>	<b>0,78</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. 124 Tausend Aktien (i. Vj. 74 Tausend Aktien) erhöhen.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. September 2017 TEUR 1.003.967 (31. Dezember 2016: TEUR 1.063.025).

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 2016 unverändert.

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

Mit Wirkung zum 10. Februar 2017 wurde Frank D. Masuhr zunächst bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2017 zum Mitglied im Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Hieran anschließend wurde Herr Masuhr durch die Hauptversammlung 2017 der TLG IMMOBILIEN AG für weitere vier Jahre zum Mitglied dieses Aufsichtsrates bestellt. Herr Masuhr folgte auf Alexander Heße, der sein Amt im Jahr 2016 niedergelegt hat.

### E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 27. Juni 2017 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft zum Erwerb sämtlicher Aktien der WCM AG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot ist für insgesamt 117.505.327 WCM-Aktien angenommen worden. Dies entspricht einem Anteil von rund 85,89% des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM AG.

Am 29. September 2017 hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG angesichts der hohen Annahmquote für das Übernahmeangebot seine Absicht bekannt gegeben, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags im Sinne des § 291 Aktiengesetz zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen und der WCM AG als beherrschtem Unternehmen vorzubereiten und herbeizuführen.

Zudem haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG beschlossen, eine außerordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG einzuberufen, in der unter anderem über die Zustimmung zum Abschluss dieses Beherrschungsvertrags Beschluss gefasst werden soll. Der Beherrschungsvertrag sieht vor, dass den außenstehenden Aktionären der WCM AG für die Dauer des Beherrschungsvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende in Höhe von EUR 0,13 brutto je WCM-Aktie gewährt wird. Überdies soll den außenstehenden Aktionären der WCM AG ein Angebot auf Erwerb ihrer WCM-Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von vier neuen Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG gegen jeweils 23 WCM-Aktien unterbreitet werden. Die Höhe der Garantiedividende und das Umtauschverhältnis für das Abfindungsangebot wurden in Übereinstimmung mit den rechtlichen Anforderungen und auf Grundlage einer Bewertung der Unternehmenswerte der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG festgelegt. Das Umtauschverhältnis entspricht der Angebotsgegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots.

Zum 6. Oktober 2017 wird die TLG IMMOBILIEN den Erwerb der WCM als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandeln, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb beträgt EUR 397,1 Mio.

Im Rahmen der Durchführung der Übernahme sind bislang insgesamt Rechts-, Beratungs- und sonstige Kosten in Höhe von EUR 8,1 Mio. angefallen. Ein Teil dieser Kosten entfällt bislang mit EUR 1,1 Mio. auf die Kapitalerhöhung für die Entstehung der für das Umtauschangebot erforderlichen neuen Aktien. Diese Kosten wurden von der übertragenden Gegenleistung ausgenommen und erfolgsneutral abgegrenzt und werden künftig von der Kapitalrücklage abgezogen. Der verbleibende Teil betrifft die für die Transaktion angefallenen anschaffungsbezogenen Nebenkosten bislang in Höhe von EUR 7,0 Mio. Sie wurden ebenfalls von der übertragenden Gegenleistung ausgenommen, als Aufwand des Geschäftsjahres erfasst und innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses werden Vermögenswerte und Schulden übernommen. Der beizulegende Zeitwert der übernommenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt EUR 805,4 Mio.

Auf Basis der bisher vorliegenden Informationen wird sich ein Goodwill ergeben.

Aufgrund der zeitlichen Nähe zwischen Erwerbszeitpunkt und dem Veröffentlichungszeitpunkt des Konzernzwischenabschlusses lagen zum Aufstellungszeitpunkt nicht die erforderlichen Informationen vor, um eine vollständige Allokation des Kaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden entsprechend den IFRS-Vorgaben vorzunehmen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2017 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

#### 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 2017 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. November 2017

Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

## FINANZKALENDER

### 22. NOVEMBER 2017

Außerordentliche Hauptversammlung

### 23. MÄRZ 2018

Jahresabschluss 2017

### 15. MAI 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q1/2018

### 25. MAI 2018

Hauptversammlung

### 10. AUGUST 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q2/2018

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

**TLG IMMOBILIEN AG**

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