

HALBJAHRES- FINANZBERICHT

zum 30. Juni 2016

KENNZAHLEN

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	67.585	61.060	10,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	61.240	54.929	11,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	617	4.691	-86,8
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	33.510	74.886	-55,3
FFO	in TEUR	38.306	31.002	23,6
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,57	0,51	11,8

	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.972.921	1.739.474	13,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	36.776	183.736	-80,0
Bilanzsumme	in TEUR	2.050.168	1.999.461	2,5
Eigenkapital	in TEUR	949.792	967.874	-1,9
Eigenkapitalquote	in %	46,3	48,4	-2,1 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	840.660	782.688	7,4
Nettoverschuldung	in TEUR	803.884	598.952	34,2
Net LTV ²	in %	40,5	33,6	6,9 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.168.839	1.171.594	-0,2
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	17,33	17,37	-0,2

	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	1.983.122	1.765.834	12,3
Immobilien	Anzahl	413	418	-5 Einheiten
Jahresnettokalmmiete ⁴	in TEUR	143.052	131.379	8,9
Mietrendite	in %	7,2	7,4	-0,2 Pkt.
EPRA Leerstand	in %	3,1	3,7	-0,6 Pkt.
WALT	in Jahren	6,5	6,5	0,0 Jahre
Durchschnittsmiete	EUR/m ²	9,41	9,23	2,0



¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2015: 61,3 Mio., zum 30. Juni 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2015 61,3 Mio. und im ersten Halbjahr 2016 67,4 Mio. Aktien.

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

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

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



INHALT

2	VORWORT
4	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
7	KENNZAHLEN NACH EPRA
10	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
20	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
25	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
26	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
26	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
28	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
29	E. SONSTIGE ANGABEN
31	F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
32	FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

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

das erste Halbjahr 2016 endete mit einer politisch und wirtschaftlich herausfordernden Entscheidung der Briten – dem Wunsch nach dem Austritt aus der Europäischen Union. Die Kapitalmärkte haben darauf weltweit entsprechende Reaktionen gezeigt, welche Auswirkungen dieses Votum aber mittel- und langfristig für den deutschen Immobilienmarkt haben wird, lässt sich aktuell noch nicht verlässlich vorhersagen.

Für uns verlief das zweite Quartal 2016 äußerst erfolgreich. Wir haben die Büroobjekte „Erlenhöfe“ in Berlin und „Technisches Rathaus“ in Leipzig in unser Portfolio übernommen. Der Gesamtportfoliowert lag damit zum 30. Juni 2016 bei EUR 1,98 Mio.

Neben einigen kleineren Vermietungen konnten wir im abgelaufenen Quartal auch einen Mietvertrag über 1.600 m² Bürofläche in unserem Berliner Objekt Alexanderstraße 1, 3, 5 mit der CHECK24 Vergleichsportal GmbH schließen und den Vermietungsgrad im Objekt weiter steigern.

Unsere operativen Ergebnisse entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 11,5% auf EUR 61,2 Mio. gestiegen. Unsere Funds from Operations (FFO) stiegen im Vergleich zum 30. Juni 2015 um 23,6% auf EUR 38,3 Mio. Wir heben daher die Prognose der FFO für das Gesamtjahr 2016 an und erwarten diese nun in einer Spanne von EUR 74 Mio. bis EUR 76 Mio.

Abschließend bedanken wir uns für Ihr Vertrauen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre. Durch die im Rahmen der Hauptversammlung am 31. Mai 2016 in Berlin bekundete breite Zustimmung fühlen wir uns sehr bestärkt darin, dass wir den richtigen Kurs mit unserer TLG IMMOBILIEN AG verfolgen, und wollen auch in Zukunft daran festhalten.

Berlin, 10. August 2016

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

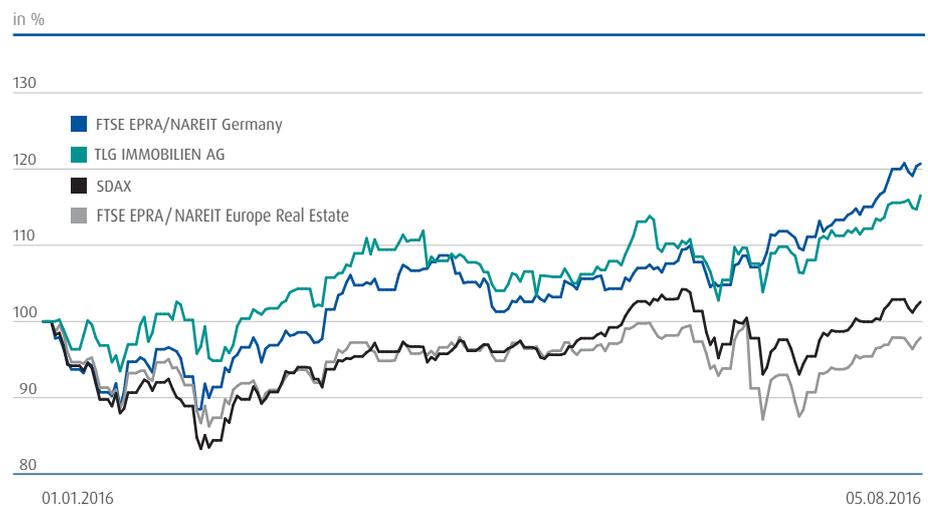
Das Kapitalmarktumfeld war im ersten Halbjahr 2016 turbulent. Während im ersten Quartal der zwischenzeitliche Rutsch des Ölpreises auf ein Zwölfjahrestief mit der anschließenden Erholung, sinkende Frühindikatoren in Europa und den USA, die negativen Trends in China sowie die expansivere Politik der Notenbanken im Euroraum, in Japan und in China zu sehr volatilen Aktienmärkten führten, sorgte zum Ende des zweiten Quartals vor allem das überraschende Votum der Briten, die EU zu verlassen, für deutliche Kursrückgänge an den europäischen Aktienmärkten. Darüber hinaus setzten u. a. der schwache US-Arbeitsmarktbericht, der wieder zunehmende Stress im europäischen Bankensektor sowie anhaltend enttäuschende Wirtschaftsdaten in China die Aktienmärkte im zweiten Quartal unter Druck. Kurzzeitige Belebungen an den Aktienmärkten wurden u. a. durch die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum, den neuen Schuldendeal mit Griechenland sowie den stabilen Ölpreis verursacht.

Im Ergebnis stand der deutsche Aktienmarkt bis Mitte Februar unter starkem Druck und der DAX fiel unter die Marke von 9.000 Punkten. Bis Mitte April erholte sich der Leitindex wieder und erreichte mit 10.474,38 Punkten am 21. April den Höchststand im ersten Halbjahr 2016. Am 30. Juni 2016 schloss der Leitindex bei 9.680,09 Punkten, was einen Rückgang von -7,7% im Vergleich zum Eröffnungskurs am 4. Januar 2016 bedeutet.

Der SDAX verlor im Vergleich zum DAX im ersten Halbjahr nicht so stark und fiel um -2,8% von Anfang Januar 2016 bis Ende Juni 2016.

Die Immobilienaktien entwickelten sich hingegen positiver. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten sechs Monaten um 13,8%. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index fiel hingegen im ersten Halbjahr um -6,0%.

Performance der Aktie im Indexvergleich



Quelle: Bloomberg

Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2016 und erreichte am 31. Mai 2016 mit EUR 19,82 den Xetra-Höchstkurs im ersten Halbjahr 2016. Zum Ende der Berichtsperiode am 30. Juni 2016 schloss die Aktie bei EUR 18,88, was einer Performance im ersten Halbjahr 2016 von 8,5 % im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,40 entspricht. Damit konnte die TLG IMMOBILIEN-Aktie die Performance von DAX und SDAX sowie auch den Immobilienindex FTSE EPRA/NAREIT Europe deutlich übertreffen.

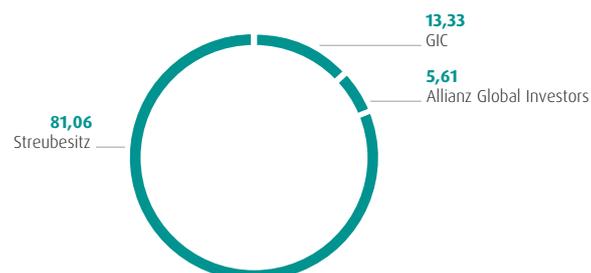
Kennzahlen TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	67.432.326,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	67.432.326
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 31.05.2016 (Xetra) in EUR	19,82
Berichtsperiodentiefstkurs am 21.02.2016 (Xetra) in EUR	16,12
Schlusskurs 30.06.2016 (Xetra) in EUR	18,88
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.273,1

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2016*

in %



* Datenbasis sind die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen.

GIC: Beteiligungshöhe zum 24. Juli 2015, wie am 28. Juli 2015 schriftlich von GIC mitgeteilt. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326.

Allianz Global Investors: Beteiligungshöhe zum 19. März 2015, wie am 20. März 2015 schriftlich von Allianz Global Investors mitgeteilt. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326.

Streubesitz gesamt gemäß Definition der Deutschen Börse.

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.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG fand am 31. Mai 2016 im RAMADA Hotel Berlin-Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 32, 10178 Berlin statt. Das Objekt gehört zum Immobilienportfolio der Gesellschaft und ist eines der insgesamt sieben Hotels.

Auf der Hauptversammlung waren insgesamt rd. 57% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Es wurde den Vorschlägen der Verwaltung bei allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt.

Die Auszahlung der beschlossenen Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,72 je Aktie erfolgte unmittelbar am darauffolgenden Tag (1. Juni 2016).

ANALYSTENCOVERAGERE

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Victoria Partners	19,50–21,50	n/a	Bernd Janssen	21.07.2016
BERENBERG	21,00	Buy	Kai Klose	27.06.2016
J.P. Morgan	22,00	Overweight	Tim Leckie	22.06.2016
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	03.06.2016
Deutsche Bank	22,00	Buy	Markus Scheuffler	27.05.2016
Bankhaus Lampe	22,00	Buy	Georg Kanders	24.05.2016
Kempen & Co.	18,00	Neutral	Remco Simon	13.05.2016
Kepler Cheuvreux	22,50	Buy	Thomas Neuhold	13.05.2016
COMMERZBANK	21,50	Buy	Thomas Rothäusler	04.05.2016
UBS	20,00	Neutral	Osmaan Malik	05.04.2016

Quelle: Bloomberg (Stand 21.07.2016) und Broker Research

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten sechs Monaten 2016 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference 2016, Frankfurt am Main
- ▼ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2016, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Kepler Cheuvreux – German Property Day, Paris
- ▼ Deutsche Bank – dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin

Darüber hinaus wurden Roadshows in London, Edinburgh sowie in New York und Boston durchgeführt.

Am 30. März 2016 wurden die Geschäftszahlen 2015 und am 13. Mai die Quartalszahlen 2016 publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de steht neben den Berichtsdokumenten der Mitschnitt der Telefonkonferenzen zur Verfügung.

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und publiziert als börsen-
gelistetes 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	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.168.839	1.171.594	-2.755	-0,2
EPRA NNNNAV	906.039	931.029	-24.990	-2,7
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,7	-0,6 Pkt.	

in TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	38.491	30.973	7.518	24,3
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹	22,7	26,1	-3,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹	21,3	24,5	-3,2 Pkt.	



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

Der Rückgang des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus der Verringerung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch die Ausschüttung der Dividende in Höhe von TEUR 48.551. Gegenläufig wirkte das auf die Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN entfallende Gesamtergebnis von TEUR 30.124.

Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,7% per 31. Dezember 2015 auf 3,1% im ersten Halbjahr 2016 für den Gesamtbestand ist neben dem Verkauf von zwei Gewerbeparks in Chemnitz insbesondere durch Leerstandsabbau in der Assetklasse Büro begründet.

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

EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	33.510	74.886	-41.376	-55,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.877	-57.737	49.860	-86,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-375	-4.581	4.206	-91,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7	-111	104	-93,7
Steuern auf das Verkaufsergebnis/aperiodische Steuern	-20	-6.822	6.802	-99,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.638	119	1.519	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	559	0	559	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	11.127	25.332	-14.205	-56,1
Nicht beherrschende Anteile	-64	-113	49	-43,4
EPRA Überschuss	38.491	30.973	7.518	24,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	67.432	61.302		
EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR)	0,57	0,51		

¹ Einschließlich des Aufwands aus Anpassung Kaufpreis Verkauf Gewerbepark Grimma in Höhe von TEUR 235, gehalten als Beteiligung; in der GuV ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	947.039	965.065	-18.026	-1,9
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	4.762	5.572	-810	-14,5
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	326	333	-7	-2,1
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	22.460	15.921	6.539	41,1
Passive latente Steuern	195.416	185.867	9.549	5,1
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.168.839	1.171.594	-2.755	-0,2
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	17,33	17,37		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.168.839	1.171.594	-2.755	-0,2
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-22.460	-15.921	-6.539	41,1
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-44.924	-38.777	-6.147	15,9
Passive latente Steuern	-195.416	-185.867	-9.549	5,1
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	906.039	931.029	-24.990	-2,7

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

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.972.921	1.739.474	233.447	13,4
Vorratsimmobilien	1.103	1.104	-1	-0,1
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.722	15.912	-14.190	-89,2
Immobilienbestand (netto)	1.975.746	1.756.490	219.256	12,5
Geschätzte Transaktionskosten	139.425	125.899	13.526	10,7
Immobilienbestand (brutto)	2.115.171	1.882.389	232.782	12,4
Annualisierte Mieteinnahmen	142.619	131.097	11.522	8,8
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-17.924	-16.533	-1.391	8,4
Annualisierte Nettomietträge	124.696	114.564	10.132	8,8
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	431	280	151	53,9
Annualisierte „Topped-up“ Nettomietträge	125.127	114.844	10.283	9,0
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	4.541	4.919	-378	-7,7
Marktmiete gesamt	145.212	131.679	13.533	10,3
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,7	-0,6 Pkt.	

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS¹				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	17.476	17.639	-163	-0,9
Personalaufwand	5.649	6.244	-595	-9,5
Planmäßige Abschreibungen	286	428	-142	-33,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.071	3.839	-768	-20,0
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-10.403	-10.526	123	-1,2
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-688	-1.018	330	-32,4
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-19	-690	671	-97,2
Erbbauzinsen	-4	-4	0	0,0
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	15.368	15.912	-544	-3,4
Direkte Leerstandskosten	-966	-944	-22	2,3
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	14.402	14.968	-566	-3,8
Mieteinnahmen	67.585	61.060	6.525	10,7
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	22,7	26,1	-3,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	21,3	24,5	-3,2 Pkt.	



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

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

11	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
11	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
11	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
11	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
13	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
19	3.	NACHTRAGSBERICHT
19	4.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
19	4.1	RISIKOBERICHT
19	4.2	CHANCENBERICHT
19	4.3	PROGNOSEBERICHT

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 Organisatorische Struktur

Die TLG IMMOBILIEN verfügt mit zwei leistungsfähigen Niederlassungen in Berlin und Dresden sowie verschiedenen regionalen Zweigstellen über ausgeprägte und langjährige lokale Netzwerke in den ostdeutschen Wachstumsregionen.

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

- ▼ **Strategisches 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 und Property Management**
Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das technische und kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen.
- ▼ **Akquisitionen und Verkäufe**
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.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Laufe des zweiten Quartals 2016 durch ein weiterhin stabiles Wachstum geprägt. Nach vorläufigen Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Berichtszeitraum um 0,3% gegenüber dem vorangegangenen Quartal gewachsen und bewegte sich damit etwa in der Größenordnung des langfristigen Quartalsdurchschnitts. Dabei betonen die Experten jedoch, dass dies die Entwicklung vor der Entscheidung über den „Brexit“ in Großbritannien widerspiegelt,

und gehen davon aus, dass die Konjunktur im zweiten Halbjahr an Schwung verlieren könnte. Begründet wird dies vor allem damit, dass Exporte nach Großbritannien deutlich zurückgehen könnten. Während sich die eher binnenwirtschaftlich orientierten Dienstleistungsbereiche im zweiten Quartal nach Einschätzung des DIW günstig entwickelten, da sie vom kräftigen Beschäftigungsaufbau und von der Lohnentwicklung profitierten, konnte die Industrie ihr hohes Produktionsniveau vom Jahresbeginn nicht halten, weshalb das Wachstum im Vergleich zum kräftigen Jahresauftakt geringer ausfiel.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Nach Angaben von German Property Partners summierte sich das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in den deutschen Top-7-Städten zum Ende des zweiten Quartals 2016 auf rd. EUR 9,2 Mrd. Das entspricht einem Rückgang um 25,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der deutliche Rückgang wird auf den Mangel an Produkten und die daraus resultierende Preisentwicklung zurückgeführt, während Kapital für Käufe weiter vorhanden sei.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Laut Savills ging das Transaktionsvolumen am deutschen Büroimmobilien-Markt im zweiten Quartal 2016 deutlich zurück, nachdem dieses Marktsegment im ersten Quartal noch zu den wenigen Investmentmarktsegmenten mit Umsatzzuwächsen gezählt hatte. Mit rd. EUR 7,4 Mrd. lag das Transaktionsvolumen der insgesamt während des ersten Halbjahres gehandelten Büroimmobilien um 19% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Ein Grund hierfür ist das begrenzte Angebot an verfügbaren Objekten. Eigentümer entschieden sich laut Savills unter den aktuellen Bedingungen seltener für den Verkauf von Büroimmobilien. Investoren zeigten dabei grundsätzlich ein verstärktes Interesse an Objekten in guten B-Lagen, da sich dort zum einen die Vermietungsmärkte aus Eigentümersicht positiv entwickelten und das Angebot zum anderen noch größer sei als in den besonders begehrten zentralen Lagen.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Am Einzelhandelsimmobilien-Markt war die Nachfrage von Investoren laut Savills im ersten Halbjahr 2016 nach wie vor hoch, fokussierte sich dabei jedoch bis auf einzelne Ausnahmen auf Core- und Core-plus-Immobilien, während Value-add-Objekte allenfalls als Portfoliobeimischung infrage kamen. Gerade Core-Objekte seien allerdings de facto ausverkauft, weil sich ihre Eigentümer aufgrund fehlender Reinvestitionsmöglichkeiten nur selten von ihnen trennten. Auch Projektentwicklungen gibt es in diesem Segment nur wenige. Vor diesem Hintergrund gingen die Anfangsrenditen bei Core-Objekten weiter zurück, während die Zahlungsbereitschaft von Investoren im Non-Core-Segment offenbar bereits ausgereizt ist. Aufgrund des Auseinanderklaffens von Angebot und Nachfrage fiel das Transaktionsvolumen am Einzelhandelsimmobilien-Markt insgesamt um rd. 57% niedriger aus als im ersten Halbjahr 2015.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Der Tourismus in Deutschland ist weiter auf Wachstumskurs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden auch im Mai 2016 bundesweit mehr Übernachtungen registriert als im entsprechenden Vorjahresmonat. Ihre Zahl belief sich auf 43,2 Mio., was einer Zunahme um 3% gegenüber Mai 2015 entspricht.

Die gute Entwicklung im Tourismussektor schlägt sich laut CBRE auch am Hotelimmobilieninvestment-Markt nieder. Im zweiten Quartal 2016 wurde mit EUR 1,27 Mrd. gut 69% mehr investiert als im vorangegangenen Quartal. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres somit auf EUR 2,02 Mrd. und erreichte damit zugleich den höchsten jemals registrierten Wert.

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

Kennzahlen

	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) ¹	1.983.122	792.338	863.693	264.432	62.659
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	143.052	54.335	67.652	15.949	5.116
Mietrendite (%)	7,2	6,9	7,8	5,9	8,1
EPRA Leerstandsquote (%)	3,1	4,5	1,7	3,2	6,3
WALT (Jahre)	6,5	5,2	5,7	13,6	8,0
Immobilien (Anzahl)	413	61	279	7	66
Vermietbare Fläche (m ²)	1.341.458	537.451	581.715	109.498	112.794

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

² Die Jahresnettokaltmiete 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 Sonstiges, wobei in der Assetklasse Sonstiges im Wesentlichen die Immobilien erfasst sind, die per 31. Dezember 2015 dem Nicht-Kernportfolio zugeordnet waren. Zum Berichtstichtag 30. Juni 2016 sind 413 Immobilien (31.12.2015: 418) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 1,983 Mrd. (31.12.2015: rd. EUR 1,766 Mrd.) im Bestand. Die Steigerung des Immobilienbestandswertes um 12,3% ist weitgehend durch Neuerwerbungen bedingt.

Die Neuerwerbungen betreffen im ersten Halbjahr die Assetklassen Büro und Hotel. In der Assetklasse Büro ergibt sich insbesondere durch den Ankauf von insgesamt neun Immobilien eine Wertsteigerung um 29,8% auf EUR 792,3 Mio. (31.12.2015: EUR 610,2 Mio. inklusive der Umgliederung von drei Büroimmobilien aus dem Nicht-Kernportfolio in Höhe von EUR 3,3 Mio.). Die weiteren Zukäufe von zwei innerstädtisch gelegenen Hotels in Dresden und Leipzig begründen in der Assetklasse Hotel weitestgehend die Bestandswertsteigerung um 27,4% auf EUR 264,4 Mio. (31.12.2015: EUR 207,6 Mio.). Die Einzelhandelsimmobilien weisen mit einem Portfoliowert von EUR 863,7 Mio. (31.12.2015: EUR 873,4 Mio.) einen leichten Rückgang um 1,1% auf. Auf Like-for-like-Basis, also ohne Berücksichtigung zweier verkaufter Immobilien (-0,2%) sowie ohne Berücksichtigung der teilungsbedingten Umgliederung dreier Immobilien in die Assetklasse Sonstige (-0,4%), beträgt die Wertveränderung in der Assetklasse Einzelhandel -0,5% und ist insbesondere in Mietvertragsbeendigungen begründet, die bis zum Stichtag noch nicht vollständig kompensiert werden konnten. In der Assetklasse Sonstige führten im Wesentlichen Verkäufe zu einer Reduzierung des Portfoliowertes um 16,1% auf EUR 62,7 Mio. (31.12.2015: EUR 74,7 Mio. abzüglich dreier in die Assetklasse Büro umgegliederter Immobilien im Wert von EUR 3,3 Mio.).

2.2.2 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein positives Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 33.510. Der Unterschied im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von TEUR 41.376 ergibt sich maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

In 2015 erfolgte jedes Quartal eine Bewertung durch einen externen Gutachter im Rahmen der Quartalsabschlüsse. Ab 2016 erfolgt die Bewertung durch einen externen Gutachter halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen eine interne Prüfung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. Die Anpassungen der bilanzierten Marktwerte fielen im ersten Halbjahr 2016 um TEUR 49.860 geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ¹	61.240	54.929	6.311	11,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.877	57.737	-49.860	-86,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	610	4.580	-3.970	-86,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7	111	-104	-93,7
Sonstige betriebliche Erträge ¹	443	2.245	-1.802	-80,3
Personalaufwand	-5.649	-6.244	595	-9,5
Planmäßige Abschreibungen	-286	-428	142	-33,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.071	-3.839	768	-20,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	61.171	109.091	-47.920	-43,9
Finanzerträge	125	281	-156	-55,5
Finanzaufwendungen	-11.969	-11.730	-239	2,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-1.638	-119	-1.519	n/a
Ergebnis vor Steuern	47.689	97.523	-49.834	-51,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.178	-22.634	8.456	-37,4
Konzernperiodenergebnis	33.510	74.886	-41.376	-55,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-3.322	3.379	-6.701	n/a
Konzerngesamtergebnis	30.188	78.265	-48.077	-61,4



¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - Abschnitt D).

Aus der Vermietung und Verpachtung wurde ein Ergebnis von TEUR 61.240 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das Vermietungsergebnis um TEUR 6.311 gestiegen, da insbesondere neu angekaufte Immobilien in die Bewirtschaftung übernommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 443 und fielen damit deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Sie beinhalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, die gegenüber der Vorperiode um TEUR 318 geringer ausfielen. Zudem wirkten in 2015 Sondereffekte aus Versicherungsentschädigungen und Schadensersatz in Höhe von TEUR 950.

Der sonstige betriebliche Aufwand verringerte sich gegenüber der Vorperiode um TEUR 768 auf TEUR 3.071. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von in Summe über TEUR 960, die den Aufwand gekürzt haben.

Im ersten Halbjahr 2016 stiegen die Finanzaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 239 auf TEUR 11.969 an. Ursache sind die gestiegenen Darlehenszinsen aufgrund von Darlehensaufnahmen, während die übrigen Finanzaufwendungen, darunter Avalzinsen und Besicherungskosten, reduziert werden konnten.

2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mit Hilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten im ersten Halbjahr 2016 zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich durch die Ankäufe von Immobilien.

in TEUR	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.610	39.343	-6.733	-17,1
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-190.924	-112.343	-78.581	69,9
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.352	-25.422	36.774	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-146.962	-98.422	-48.540	49,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	183.736	152.599	31.137	20,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.774	54.177	-17.403	-32,1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 6.733. Hier wirkte im Vorjahr vor allem die Zahlung der IPO-Kosten-erstattung in Höhe von TEUR 9.609.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 190.924 spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider. Während im Vorjahreszeitraum das Fachmarktzentrum am Adlgestell, Berlin, die Bürohäuser Ferdinandplatz, Dresden, und Doberaner Straße, Rostock, sowie die Handelszentren Bernau und Strausberg angekauft wurden, erfolgten im ersten Halbjahr 2016 Auszahlungen hauptsächlich für das Hotel- und Bürogebäude Wiener Platz, Dresden, das BLUE-5-Portfolio, das Bürohaus Erlenhöfe, Berlin, und das Technische Rathaus, Leipzig.

Darüber hinaus gingen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien erwartungsgemäß um TEUR 10.401 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch eine Darlehensaufnahme von TEUR 70.000. Gegenläufig wirkte die höhere Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 48.551 im ersten Halbjahr 2016 gegenüber TEUR 15.326 in 2015.

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	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.973.118	1.753.746	219.372	12,5
Anderer langfristige Vermögenswerte	18.843	20.556	-1.713	-8,3
Finanzanlagen	2.488	2.535	-47	-1,9
Flüssige Mittel	36.776	183.736	-146.960	-80,0
Anderer kurzfristige Vermögenswerte	18.943	38.888	-19.945	-51,3
Vermögen	2.050.168	1.999.461	50.707	2,5
Eigenkapital	949.792	967.874	-18.082	-1,9
Langfristige Verbindlichkeiten	837.755	771.914	65.841	8,5
Passive latente Steuern	195.416	185.867	9.549	5,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	67.205	73.809	-6.604	-8,9
Kapital	2.050.168	1.999.461	50.707	2,5

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 von 88% auf 96% erhöht, insbesondere durch die Zugänge im Immobilienvermögen (siehe dazu Ausführungen im Anhang).

Das Eigenkapital des Konzerns betrug TEUR 949.792 und verringerte sich um TEUR 18.082, insbesondere bedingt durch die Ausschüttung der Dividende in Höhe von TEUR 48.551, gegenläufig wirkte das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 um 2,1 Prozentpunkte auf 46,3%.

2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	33.510	74.886	-41.376	-55,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.178	22.634	-8.456	-37,4
EBT	47.689	97.522	-49.833	-51,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-375	-4.580	4.205	-91,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7	-111	104	-93,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.877	-57.737	49.860	-86,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.638	119	1.519	n/a
Sonstige Effekte ²	309	-85	394	n/a
FFO vor Steuern	41.377	35.126	6.251	17,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.178	-22.634	8.456	-37,4
Latente Steuern	11.127	25.332	-14.205	-56,1
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien, aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aperiodische Effekte	-20	-6.822	6.802	-99,7
FFO nach Steuern	38.306	31.002	7.304	23,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) ³	67.432	61.302		
FFO je Aktie in EUR	0,57	0,51	0,06	11,8

¹ Einschließlich des Aufwands aus der Anpassung Verkaufsergebnis Gewerbetpark Grimma in Höhe von TEUR 235, gehalten als Beteiligung; in der GuV ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

² Die sonstigen Effekte beinhalten

- (a) die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 79, Vj. TEUR 101),
- (b) Erträge aus dem Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 0, Vj. TEUR 30),
- (c) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 358, Vj. TEUR 158),
- (d) anteilsbasierte Vergütung (TEUR 0, Vj. TEUR 636),
- (e) Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 404, Vj. TEUR 0),
- (f) Erträge aus Versicherungsentschädigung für abgeschriebene Investition u. Schadensersatzleistung Notar (TEUR 0, Vj. TEUR 950),
- (g) Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 283, Vj. TEUR 0),
- (h) Transaktionskosten (TEUR 559, Vj. TEUR 0).

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2015: 61,3 Mio., zum 30. Juni 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2015 61,3 Mio. und im ersten Halbjahr 2016 67,4 Mio. Aktien.

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

Die Kennzahl FFO betrug im ersten Halbjahr 2016 TEUR 38.306. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 23,6 % bzw. TEUR 7.304 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie die Verringerung beim Personalaufwand und beim sonstigen betrieblichen Aufwand zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,57 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl, bedingt durch die im November 2015 erfolgte Kapitalerhöhung, über dem Niveau der Vergleichsperiode.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.972.921	1.739.474	233.447	13,4
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	197	14.272	-14.075	-98,6
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	7.376	9.344	-1.968	-21,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	1.722	15.912	-14.190	-89,2
Vorräte (IAS 2)	1.103	1.104	-1	-0,1
Immobilienvermögen	1.983.320	1.780.106	203.214	11,4
Bankverbindlichkeiten	840.660	782.688	57.972	7,4
Zahlungsmittel	36.776	183.736	-146.960	-80,0
Nettoverschuldung	803.884	598.952	204.932	34,2
Net Loan to Value (Net LTV) in %	40,5	33,6	7,0 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 40,5 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ist damit eine Erhöhung um 7,0 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der Nettoverschuldung. Gegenläufig wirkt die Zunahme des Immobilienvermögens.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	947.039	965.065	-18.026	-1,9
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	4.762	5.572	-810	-14,5
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	326	333	-7	-2,1
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	22.460	15.921	6.539	41,1
Latente Steuern	195.416	185.867	9.549	5,1
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.168.839	1.171.594	-2.755	-0,2
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	17,33	17,37		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN und betrug zum 30. Juni 2016 TEUR 1.168.839. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 verringerte sich der EPRA NAV um TEUR 2.755.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 17,33 nach EUR 17,37 zum 31. Dezember 2015.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Berichtszeitraums sind nicht eingetreten.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 RISIKOBERICHT

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die TLG IMMOBILIEN AG vielfältigen Risiken ausgesetzt, die das Erreichen gesetzter Ziele sowie die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Geschäftsbericht 2015 dargestellt.

Gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2015 ergab sich keine wesentliche Veränderung der Risikolage.

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

4.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN bieten, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

4.3 PROGNOSEBERICHT

Die für 2016 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015 ausführlich erläutert.

Der Gesellschaft gelang es, nach der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 weitere attraktive Immobilienakquisitionen abzuschließen sowie den bis dato erwarteten Bewirtschaftungs- und Verwaltungsaufwand leicht zu senken. Die bisherige Prognose für die Funds from Operations (FFO) des Geschäftsjahres 2016 von EUR 71 bis EUR 73 Mio. erhöht sich daher auf EUR 74 Mio. bis EUR 76 Mio.

Die übrigen Erwartungen in Bezug auf die Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2015 nicht verändert.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

20 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 21 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 22 KONZERNBILANZ
- 23 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 24 VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

25 VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 25 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
- 26 B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 26 C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
- 28 D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 29 E. SONSTIGE ANGABEN
- 31 F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	01.04.2016– 30.06.2016	01.04.2015– 30.06.2015 ¹	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	32.348	28.075	61.240	54.929
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	41.229	36.727	78.716	72.568
a) Mieterlöse	35.072	30.686	67.585	61.060
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	5.622	5.610	10.403	10.526
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	535	431	728	982
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-8.881	-8.652	-17.476	-17.639
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-6.305	-7.044	-13.379	-14.165
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-1.408	-1.143	-2.386	-2.270
f) Übrige Leistungen	-1.168	-465	-1.711	-1.204
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.212	34.598	7.877	57.737
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2	-1.236	610	4.580
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	138	7	111
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	51	8	47
b) Aufwand Buchwertabgang	0	87	-1	64
Sonstige betriebliche Erträge	18	785	443	2.245
Personalaufwand	-2.795	-3.040	-5.649	-6.244
Planmäßige Abschreibungen	-143	-210	-286	-428
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-645	-2.230	-3.071	-3.839
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35.993	56.880	61.171	109.091
Finanzerträge	55	106	125	281
Finanzaufwendungen	-6.161	-5.701	-11.969	-11.730
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-515	-60	-1.638	-119
Ergebnis vor Steuern	29.373	51.225	47.689	97.523
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.750	-8.460	-14.178	-22.634
Konzernperiodenergebnis	20.622	42.762	33.510	74.886
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	-684	5.393	-3.322	3.379
Gesamtergebnis	19.938	48.155	30.188	78.265
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	26	41	64	113
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	20.596	42.721	33.446	74.773
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,31	0,70	0,50	1,22
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,31	0,70	0,50	1,22
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	26	41	64	113
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.912	48.114	30.124	78.152



¹ Vorjahreswerte wurden angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt D.

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2016

Aktiva

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
A) Langfristige Vermögenswerte	1.994.449	1.776.837
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.972.921	1.739.474
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	197	14.272
Sachanlagen	7.551	9.827
Immaterielle Vermögenswerte	1.479	1.566
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.488	2.535
Sonstige Vermögenswerte	9.813	9.163
B) Kurzfristige Vermögenswerte	55.719	222.624
Vorräte	1.103	1.104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.894	11.911
Forderungen aus Ertragsteuern	4.850	2.195
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	861	883
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.513	6.883
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36.776	183.736
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.722	15.912
Bilanzsumme Aktiva	2.050.168	1.999.461

Passiva

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
A) Eigenkapital	949.792	967.874
Gezeichnetes Kapital	67.432	67.432
Kapitalrücklage	439.911	439.510
Gewinnrücklagen	454.264	469.369
Sonstige Rücklagen	-14.568	-11.246
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	947.039	965.065
Nicht beherrschende Anteile	2.753	2.809
B) Fremdkapital	1.100.376	1.031.590
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	1.033.171	957.781
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	806.179	746.677
Pensionsverpflichtungen	8.030	8.080
Langfristige derivative Finanzinstrumente	22.460	15.921
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.086	1.236
Passive latente Steuern	195.416	185.867
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	67.205	73.809
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.481	36.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.860	14.926
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.825	2.416
Steuerschulden	5.015	6.415
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.024	14.041
Bilanzsumme Passiva	2.050.168	1.999.461

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	47.689	97.522
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	286	428
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.877	-57.737
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.638	-119
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-641	-382
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	401	982
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-611	-4.580
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	1	56
Finanzerträge	-125	-281
Finanzaufwendungen	11.969	11.730
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.677	15.662
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-5.858	-6.138
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.549	57.143
Erhaltene Zinsen	125	281
Gezahlte Zinsen	-14.966	-13.788
Gezahlte Ertragsteuern	-7.097	-4.293
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.611	39.343
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.334	28.735
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	202	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-209.344	-140.877
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-52	-138
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-63	-63
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-190.924	-112.343
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlung	-48.551	-15.326
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-119	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	70.000	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-9.978	-10.096
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.352	-25.422
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-146.960	-98.422
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	183.736	152.599
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.776	54.177
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	36.776	54.177
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.776	54.177

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das erste Halbjahr 2015 und 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
01.01.2015	61.302	343.003	354.074	-11.050	-1.934	2.569	747.963
Konzernperiodenergebnis	0	0	74.773	0	0	113	74.886
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.379	0	0	3.379
Gesamtergebnis	0	0	74.773	3.379	0	113	78.265
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-3	-3
Dividendenzahlung	0	0	-15.326	0	0	0	-15.326
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	984	0	0	0	0	984
Veränderung der Periode	0	984	59.447	3.379	0	110	63.921
30.06.2015	61.302	343.987	413.522	-7.672	-1.934	2.680	811.885
01.01.2016	67.432	439.510	469.369	-9.347	-1.899	2.809	967.874
Konzernperiodenergebnis	0	0	33.446	0	0	64	33.510
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-3.322	0	0	-3.322
Gesamtergebnis	0	0	33.446	-3.322	0	64	30.188
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	401	0	0	0	0	401
Veränderung der Periode	0	401	-15.105	-3.322	0	-56	-18.082
30.06.2016	67.432	439.911	454.264	-12.669	-1.899	2.753	949.792

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. Juni 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von gewerblichen Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere von Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensaktivitäten, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Hauptaktivitäten des TLG IMMOBILIEN-Konzerns sind im Wesentlichen frei von Saisoneinflüssen. Der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunkturlenflüssen.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) in verkürzter Form und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2015 nicht ergeben.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen im Wesentlichen den im IFRS-Konzernabschluss dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Zum 31. Dezember 2015 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.

Ab 2016 erfolgt die Bewertung durch einen externen Gutachter halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen eine interne Prüfung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird.

Die seit dem 1. Januar 2016 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	2016	2015
Buchwert zum 01.01.	1.739.474	1.489.597
Zukäufe	219.736	193.634
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	7.378	6.743
Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen	0	-3.259
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3.534	-38.603
Umgliederung aus Sachanlagen	1.990	3.506
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	7.877	87.856
Buchwert zum 30.06.2016 und 31.12.2015	1.972.921	1.739.474

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin, Dresden und Leipzig auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büroportfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandelsportfolio, das geprägt ist von Nahversorgungsimmobiliien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Im ersten Halbjahr 2016 konnten die Neuerwerbungen von neun Büroimmobilien sowie zweier Hotels in zentraler Innenstadtlage von Dresden und Leipzig in den Bestand übernommen werden. Die damit bis zum 30. Juni 2016 realisierten Zukäufe von insgesamt TEUR 219.736 liegen somit bereits knapp über den Zukäufen des Vorjahres.

Neben den Zukäufen, die 94% der Bestandswertveränderung begründen, ergeben sich Wert-erhöhungen insbesondere durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von

TEUR 7.378 sowie die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 7.877. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes betrifft zu 22 % bereits verkaufte Objekte, für die zum Stichtag der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Teil noch nicht erfolgt ist. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit TEUR 3.534 sind bezogen auf den Buchwert zum 1. Januar 2016 mit 0,2 % von untergeordneter Bedeutung. Bei den Umgliederungen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.990 handelt es sich weitestgehend um Umgliederungen von bislang eigengenutzten Flächen, die zwischenzeitlich bereits wieder vermietet werden konnten.

Der Bewertung liegen folgende Parameter zu Grunde:

	Discounted-Cashflow-Verfahren				Summe	Liquidations-	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige		verfahren	
Investment Properties zum 30.06.2016							
Investment Properties (TEUR)	784.732	857.613	264.432	54.157	1.960.935	11.987	1.972.921
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz (%)	4,97	5,64	4,75	6,43	5,27	4,81	
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz (%)	6,52	7,56	6,15	8,34	6,94		
EPRA Leerstandsquote (%)	4,6	1,1	3,2	6,5	2,9	90,6	3,1
Durchschnittliche Istmiete (EUR/m ² /Monat)	9,03	10,01	12,66	4,31	9,41	2,84	9,40
Anteil befristeter Mietverträge (%)	94,6	97,6	99,0	90,2	96,4	68,2	96,4
WALT, befristete Mietverträge (Jahre)	5,2	5,7	13,6	8,3	6,5	3,1	6,5

Zum 31. Dezember 2015 ergab sich folgendes Bild:

	Discounted-Cashflow-Verfahren				Summe	Liquidations-	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige		verfahren	
Investment Properties zum 31.12.2015							
Investment Properties (TEUR)	597.395	867.600	207.565	54.620	1.727.179	12.295	1.739.474
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz (%)	4,96	5,66	4,65	6,69	5,33	4,80	
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz (%)	6,43	7,56	6,05	8,77	6,99		
EPRA Leerstandsquote (%)	5,7	1,4	1,0	6,1	3,0	0,0	3,0
Durchschnittliche Istmiete (EUR/m ² /Monat)	9,56	9,86	14,16	4,51	9,60	2,48	9,52
Anteil befristeter Mietverträge (%)	92,9	97,5	99,0	89,9	95,9	89,9	95,8
WALT, befristete Mietverträge (Jahre)	5,1	5,9	15,2	8,4	6,7	0,9	6,7

C.2 EIGENKAPITAL

Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung von insgesamt EUR 48,6 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,72 je dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung des Vorjahresausweises. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung kann somit deutlich treffender dargestellt werden.

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

in TEUR	01.01.2015– 30.06.2015 (angepasst)	01.01.2015– 30.06.2015	Veränderung
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	72.568	71.487	1.081
a) Mieterlöse	61.060	61.060	0
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	10.526	10.141	385
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	982	286	696
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-17.640	-17.544	-96
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-14.165	-14.165	0
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-2.270	-2.195	-75
f) Übrige Leistungen	-1.204	-1.184	-20
Sonstige betriebliche Erträge	2.245	3.326	-1.081
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.840	-3.935	96

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

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war im ersten Halbjahr 2016 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 3,1% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,5 Jahren stabilisierend auf den Fair Value.

D.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im ersten Halbjahr 2016 wurde ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente aufgrund nicht bestehender bilanzieller Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 1.356 sowie aufgrund von Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 163 erfasst. Im ersten Halbjahr 2015 kam es zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Laufende Ertragsteuern	3.072	4.124
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-20	-6.822
Latente Steuern	11.127	25.332
Steueraufwand/Steuerertrag	14.178	22.635

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 der Veränderung von Verlust-/Zinsvorträgen, dem Anfall von steuerfreien Aufwendungen und Erträgen und aperiodischen laufenden Ertragsteuern.

D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	33.446	74.773
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	67.432	61.302
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,50	1,22
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	74	34,0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	67.506	61.336
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,50	1,22

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. 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 Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten 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 2016 TEUR 885.584 (31.12.2015: TEUR 821.465).

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 2015 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Geschäftsjahr haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich wie folgt geändert: Herr Heße ist mit Wirkung zum 31. Mai 2016 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

E.3 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 30. Juni 2016 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, 29. Juli 2016



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 2016 bis 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w 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 der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, 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, 29. Juli 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

11. November 2016

Veröffentlichung des Quartalsfinanzberichtes zum 30. September 2016

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

FOTOGRAFIE:

Urs Kuckertz
www.kuckertz.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg
www.kirchhoff.de

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

Der Bericht liegt ebenfalls in englischer Sprache vor. Die deutsche Fassung ist im Zweifelsfall maßgeblich.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage. Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.

