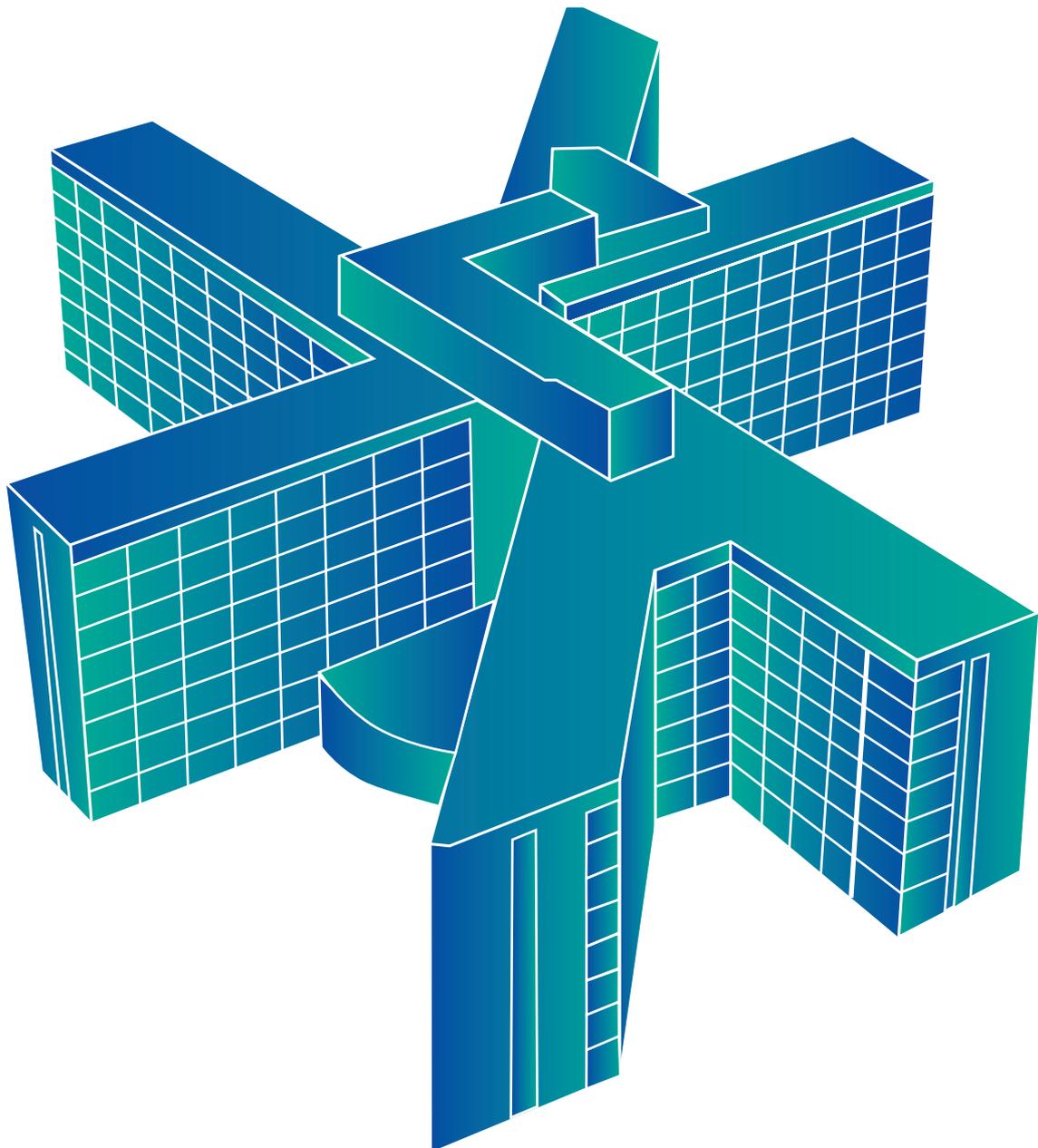


HALBJAHRESFINANZBERICHT

ZUM 30. JUNI 2017



KONZERNKENNZAHLEN

NACH IFRS

	Einheit	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	78.481	67.585	16,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	71.147	61.240	16,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	169	617	-72,6
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	76.532	33.510	128,4
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	46.505	38.306	21,4
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,64	0,57	12,3

	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	2.257.319	2.215.228	1,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	31.000	68.415	- 54,7
Bilanzsumme	in TEUR	2.367.334	2.344.763	1,0
Eigenkapital	in TEUR	1.148.263	1.009.503	13,7
Eigenkapitalquote	in %	48,5	43,1	5,4 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	920.917	1.040.412	- 11,5
Nettoverschuldung	in TEUR	889.917	971.997	- 8,4
Net LTV ²	in %	38,7	43,4	- 4,7 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.405.752	1.248.259	12,6
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	18,95	18,51	2,4

	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	2.302.151	2.241.615	2,7
Immobilien	Anzahl	386	404	- 18 Einheiten
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	157.117	155.276	1,2
Mietrendite	in %	6,8	6,9	- 0,1 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	2,9	3,8	- 0,9 Pkt.
WALT	in Jahren	6,1	6,1	0,0 Jahre
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	9,86	9,67	1,9

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2016: 67,4 Mio., zum 30. Juni 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2016 67,4 Mio. und im ersten Halbjahr 2017 73,1 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 17

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

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



Seitenverweis



Inhaltsverzeichnis



Internetverweis

INHALT

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

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

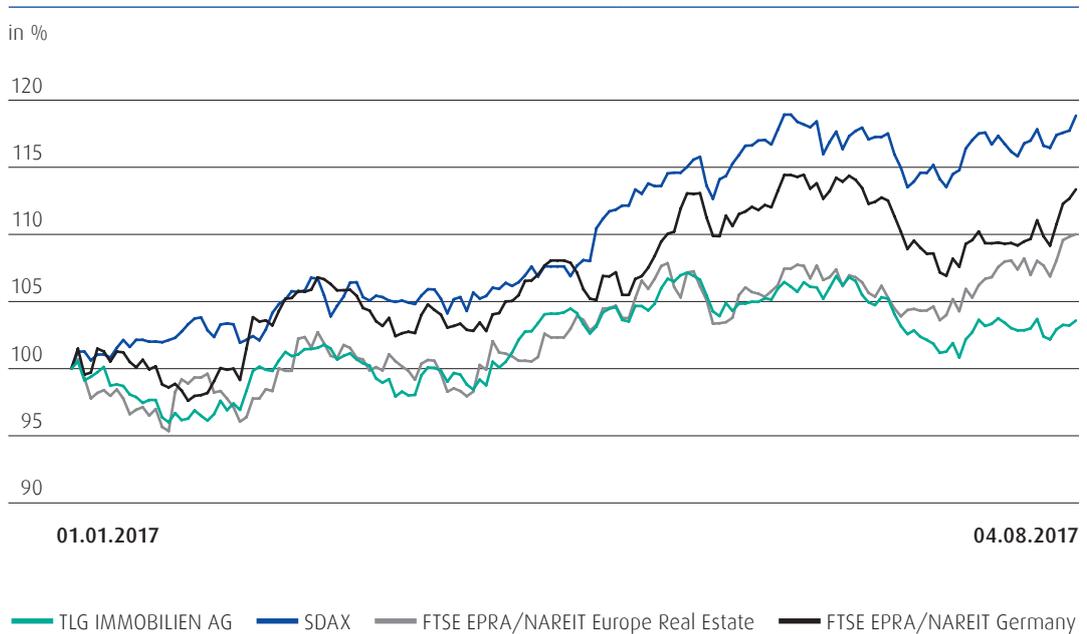
Der Aktienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2017 positiv entwickelt. Im Wesentlichen wird dies damit begründet, dass im ersten Quartal weltweit die Frühindikatoren stark angestiegen sind und die politischen Risiken abgenommen haben. Im zweiten Quartal wurden hauptsächlich gute wirtschaftliche Indikatoren 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 Ergebnis konnte der deutsche Aktienindex DAX im ersten Halbjahr steigen und schloss am 30. Juni bei 12.325,12 Punkten. Damit betrug die Halbjahresperformance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2017 insgesamt 7,9%.

Der SDAX entwickelte sich in den ersten sechs Monaten ebenfalls freundlich und stieg um 13,9% von Anfang Januar 2017 bis Ende Juni 2017.

Auch die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten sechs Monaten um 7,9%. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index legte im selben Zeitraum lediglich um 2,3% zu.

Performance der Aktie im Indexvergleich



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete uneinheitlich in das Jahr 2017 und erreichte am 9. Mai 2017 mit EUR 19,41 den Xetra-Höchstkurs im ersten Halbjahr 2017. Zum Ende der Berichtsperiode am 30. Juni 2017 schloss die Aktie bei EUR 17,90, was unverändert zum Eröffnungskurs am Jahresanfang ist.

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 09.05.2017 (Xetra) in EUR	19,41
Berichtsperiodentiefstkurs am 20.01.2017 (Xetra) in EUR	17,03
Schlusskurs am 30.06.2017 (Xetra) in EUR	17,90
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.327,7

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 AG 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 Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Das Settlement/Closing der Transaktion fand am 7. Februar 2017 statt.

FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT AN DIE AKTIONÄRE DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT (WCM)

Am 10. Mai 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG beschlossen, den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM) im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots den Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien anzubieten. Im Tausch gegen je 23 eingereichte Aktien der WCM werden als Gegenleistung vier neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der TLG IMMOBILIEN mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der TLG IMMOBILIEN von je EUR 1,00 angeboten. Die neuen Aktien der TLG IMMOBILIEN werden mit einer Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar

2017 ausgestattet sein und sollen im Wege einer oder mehrerer Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2014/II gemäß § 6.1 der Satzung der TLG IMMOBILIEN geschaffen werden.

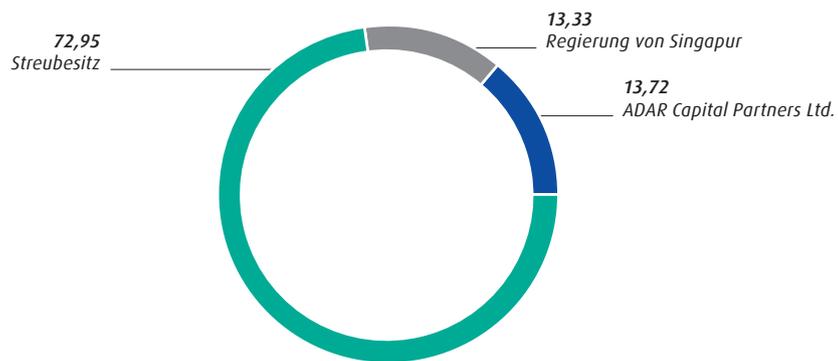
Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot haben die TLG IMMOBILIEN und die WCM ebenfalls am 10. Mai 2017 eine Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) abgeschlossen. Darin ist das gemeinsame Verständnis der TLG IMMOBILIEN und der WCM unter anderem in Bezug auf Strategie und Struktur des kombinierten Unternehmens, den Prozess des Zusammenschlusses, die zukünftige Zusammensetzung der Organe der TLG IMMOBILIEN und der WCM sowie den Integrationsprozess dargelegt. Vorstand und Aufsichtsrat der WCM unterstützen das Übernahmeangebot in vollem Umfang und haben ihren Aktionären auch im Rahmen ihrer am 7. Juli 2017 veröffentlichten gemeinsamen Stellungnahme die Annahme des Übernahmeangebots empfohlen.

Darüber hinaus wurden mit Großaktionären der WCM, einschließlich der DIC Asset Gruppe, sowie dem Mitglied des Aufsichtsrates, Herrn Karl Ehlerding, und dem Vorstandsvorsitzenden von WCM, Herrn Stavros Efremidis, bezüglich ihrer WCM-Aktien Tender Agreements eingegangen.

Nach Gestattung der Veröffentlichung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die TLG IMMOBILIEN am 27. Juni 2017 die Angebotsunterlage zum Übernahmeangebot veröffentlicht. Die Annahmefrist des Übernahmeangebots begann am 27. Juni 2017 und endet vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen am 5. September 2017. Das Übernahmeangebot erfolgt zu den in der Angebotsunterlage dargelegten Bedingungen, insbesondere einer Mindestannahmequote von 50% plus einer Aktie der WCM. Die Angebotsunterlage ist im Internet unter www.tlg.de unter der Rubrik „Investor Relations“ publiziert. Darüber hinaus finden sich dort weitere Informationen zum Übernahmeangebot.



Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2017*



* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

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.

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.

Streubesitz gesamt gem. 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.

Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	22,00	Buy	Georg Kanders	04.08.2017
Jefferies	19,00	Hold	Thomas Rothäusler	01.08.2017
J.P. Morgan	22,50	Overweight	Tim Leckie	13.07.2017
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	16.06.2017
NORD/LB	18,00	Hold	Michael Seufert	01.06.2017
Kepler Cheuvreux	22,00	Buy	Thomas Neuhold	30.05.2017
M.M.WARBURG	21,30	Buy	J. Moritz Rieser	16.05.2017
Berenberg	22,00	Buy	Kai Klose	11.05.2017
Deutsche Bank	20,00	Hold	Markus Scheufler	11.05.2017
Kempen & Co	18,50	Neutral	Remco Simon	08.05.2017
VictoriaPartners	19,50 – 21,30 *	n/a	Bernd Janssen	02.05.2017
UBS	18,50	Neutral	Osmaan Malik	24.01.2017

Quelle: Bloomberg (Stand 04.08.2017) und Broker Research

* Fair Value Bandbreite Stand 02.05.2017, momentan restricted

Im ersten Quartal 2017 hat M.M.Warburg und im zweiten Quartal Jefferies International Limited die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Halbjahr 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

Am 9. März 2017 wurden die Geschäftszahlen 2016 und am 11. Mai 2017 der Q1-Bericht publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de stehen neben den Berichtsdokumenten die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung.



KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist 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	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.405.752	1.248.259	157.493	12,6
EPRA NNNNAV	1.131.346	992.496	138.850	14,0
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,6	5,7	-0,1 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,7	5,7	0,0 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	2,9	3,8	-0,9 Pkt.	

in TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	33.617	38.491	-4.874	-12,7
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,1	22,7	3,4 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	21,3	3,8 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.

Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,8% per 31. Dezember 2016 auf 2,9% per 30. Juni 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– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	76.532	33.510	43.022	128,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.085	-7.877	-62.208	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-375	375	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-169	-7	-162	n/a
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	-20	20	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-6.115	1.638	-7.753	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	2.660	559	2.101	375,8
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	30.794	11.127	19.667	176,8
Nicht beherrschende Anteile	0	-64	64	-100,0
EPRA Überschuss	33.617	38.491	-4.874	-12,7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹	73.058	67.432		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,46	0,57		

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2016: 67,4 Mio., zum 30. Juni 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2016 67,4 Mio. und im ersten Halbjahr 2017 73,1 Mio. Aktien.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.148.263	1.009.503	138.760	13,7
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	6.492	5.327	1.165	21,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.422	1.443	-21	-1,5
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	1.441	18.089	-16.648	-92,0
Aktive latente Steuern	0	-2.652	2.652	-100,0
Passive latente Steuern	249.298	217.713	31.585	14,5
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.405.752	1.248.259	157.493	12,6
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	18,95	18,51		

EPRA Triple Net Asset Value (NNAV)

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.405.752	1.248.259	157.493	12,6
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-1.441	-18.089	16.648	-92,0
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-23.667	-22.613	-1.054	4,7
Aktive latente Steuern	0	2.652	-2.652	-100,0
Passive latente Steuern	-249.298	-217.713	-31.585	14,5
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	1.131.346	992.496	138.850	14,0
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	15,25	14,72		

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

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.257.319	2.215.228	42.091	1,9
Vorratsimmobilien	1.053	1.103	-50	-4,5
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	37.419	19.174	18.245	95,2
Immobilienbestand (netto)	2.295.791	2.235.505	60.286	2,7
Geschätzte Transaktionskosten	166.029	160.047	5.982	3,7
Immobilienbestand (brutto)	2.461.820	2.395.552	66.268	2,8
Annualisierte Mieteinnahmen	154.679	154.511	168	0,1
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-17.879	-17.994	115	-0,6
Annualisierte Nettomietserträge	136.800	136.517	283	0,2
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	2.436	764	1.672	218,8
Annualisierte „Topped-up“ Nettomietserträge	139.236	137.281	1.955	1,4
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,6	5,7	-0,1 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,7	5,7	0,0 Pkt.	

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	4.597	6.052	-1.455	-24,0
Marktmiete gesamt	160.580	159.728	852	0,5
EPRA Leerstandsquote in %	2,9	3,8	-0,9 Pkt.	

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	22.707	17.476	5.231	29,9
Personalaufwand	5.711	5.649	62	1,1
Planmäßige Abschreibungen	263	286	-23	-8,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.840	3.071	3.769	122,7
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-14.249	-10.403	-3.846	37,0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-771	-688	-83	12,1
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-18	-19	1	-5,3
Erbbauzinsen	-4	-4	0	0,0
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	20.479	15.368	5.111	33,3
Direkte Leerstandskosten	-753	-966	213	-22,0
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	19.726	14.402	5.324	37,0
Mieteinnahmen	78.481	67.585	10.896	16,1
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,1	22,7	3,4 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	21,3	3,8 Pkt.	

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

11	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
11	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
11	1.1.1	Organisatorische Struktur
11	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
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	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
18	3.1	RISIKOBERICHT
18	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 Berlin) rechnet für das zweite Quartal 2017 mit einem kräftigen Wachstum der deutschen Wirtschaft und einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorquartal um 0,5%. Die euphorische Stimmung in den Unternehmen spricht dafür, dass die deutsche Wirtschaft das rasante Wachstumstempo des ersten Quartals nahezu beibehalten kann. Auf den zweiten Blick zeigt sich jedoch, dass die Erwartungen der Unternehmen nicht so optimistisch sind wie die Einschätzungen zur aktuellen Lage. Die Auftragsbücher der Industrie sind zwar noch prall gefüllt, doch stagnieren die Auftragseingänge seit Jahresbeginn. Daher werden die vom verarbeitenden Gewerbe, aber auch von den Dienstleistungsbereichen ausgehenden Impulse künftig wohl schwächer ausfallen. Während sich die ausländische Nachfrage nach deutschen Produkten weiterhin günstig entwickelt, ist beim privaten Konsum angesichts stärker anziehender Preise eine Abschwächung zu erwarten. Neben der Industrie zeichnen sich inzwischen auch in den Dienstleistungsbereichen gedämpfte Impulse ab, möglicherweise wegen der sich mehrenden Zeichen dafür, dass sich der Beschäftigungsaufbau am Arbeitsmarkt nur mit gedrossem Tempo fortsetzt.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Analysen von German Property Partners zufolge belief sich das Transaktionsvolumen an den gewerblichen Immobilien-Transaktionsmärkten der deutschen Top-7-Standorte im ersten Halbjahr 2017 auf rd. EUR 11,0 Mrd. Das entspricht einem Anstieg um rd. 20% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016. Somit verbleibt das Transaktionsvolumen weiterhin auf hohem Niveau. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage bleibt es vor allem im Core-Segment schwierig, geeignete Investitionsobjekte zu finden. Bei Eigentümern sind jedoch erste Tendenzen, sich von Objekten zu trennen, sowie kürzere Haltedauern erkennbar.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Büroimmobilienmarkt summierte sich im ersten Halbjahr 2017 nach Angaben von Savills auf rd. EUR 10,1 Mrd. und übertraf damit den Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraumes um rd. 35 %. Ausschlaggebend für das Wachstum waren dabei Abschlüsse in den Top-7-Standorten, auf die rund vier Fünftel des insgesamt registrierten Transaktionsvolumens entfielen. Die Fokussierung der Investoren auf die großen Metropolen ist nach Einschätzung von Savills vor allem auf die positive Entwicklung der dortigen Vermietungsmärkte zurückzuführen. So stiegen die Spitzenmieten binnen zwölf Monaten um fast 4 %, während die Leerstandsrate um 70 Basispunkte abnahm. Besonders gefragt waren Portfolios, die mehr als 30 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Die Umsätze je Transaktion stiegen im Vorjahresvergleich um knapp 10 % auf fast EUR 48,0 Mio. Angesichts der weiter hohen Investorennachfrage erwartet Savills, dass das Büro-Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2017 den Vorjahreswert von EUR 24,0 Mrd. übersteigen wird.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen am Einzelhandelsimmobilienmarkt erhöhte sich nach Angaben von Savills im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rd. 20 % auf EUR 5,9 Mrd. Investitionen in Fachmarktzentren nahmen dabei besonders stark zu; hier hat sich das Volumen im Vorjahresvergleich mit einem Plus von 94 % nahezu verdoppelt. Erklärt wird dies unter anderem dadurch, dass Fachmarktzentren mit ihren Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel zu jenen Objekten gehören, denen eine vergleichsweise hohe Resistenz im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zugeschrieben wird. Aufgrund der steigenden Nachfrage ist in diesem Segment im weiteren Jahresverlauf mit einem leichten Rückgang der Spitzenrendite zu rechnen, die sich im ersten Halbjahr 2017 auf einem Niveau von 5,2 % stabilisiert hat.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Den Angaben des Statistischen Bundesamts zufolge wurden im Mai 2017 bundesweit 41,7 Mio. Übernachtungen registriert. Im Vergleich zum Mai 2016 entspricht dies einem Rückgang um 3,0 %. Die Gesamtzahl der Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis Mai 2017 lag mit 159,4 Mio. um 1,0 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

In deutsche Hotelimmobilien wurden während des ersten Halbjahres 2017 nach Angaben von CBRE insgesamt rd. EUR 1,8 Mrd. investiert. Das waren rd. 9 % weniger als im selben Zeitraum des Vorjahres. Die Zahl der getätigten Transaktionen lag jedoch um fast 10 % höher bei 68, davon waren rund zwei Drittel Einzeltransaktionen. Umsatzstärkster Standort war München, das ein Viertel des gesamten Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnte.

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 ¹	2.302.151	1.057.453	894.663	277.262	72.772
Jahresnettokaltemiete in TEUR ²	157.117	67.058	68.831	16.360	4.869
Mietrendite in %	6,8	6,4	7,7	5,8	6,5
EPRA Leerstandsquote in %	2,9	3,9	1,7	1,7	7,8
WALT in Jahren	6,1	4,9	5,5	12,7	7,5
Immobilien (Anzahl)	386	60	263	7	56
Vermietbare Fläche in m ²	1.396.261	603.153	580.641	109.488	102.979

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

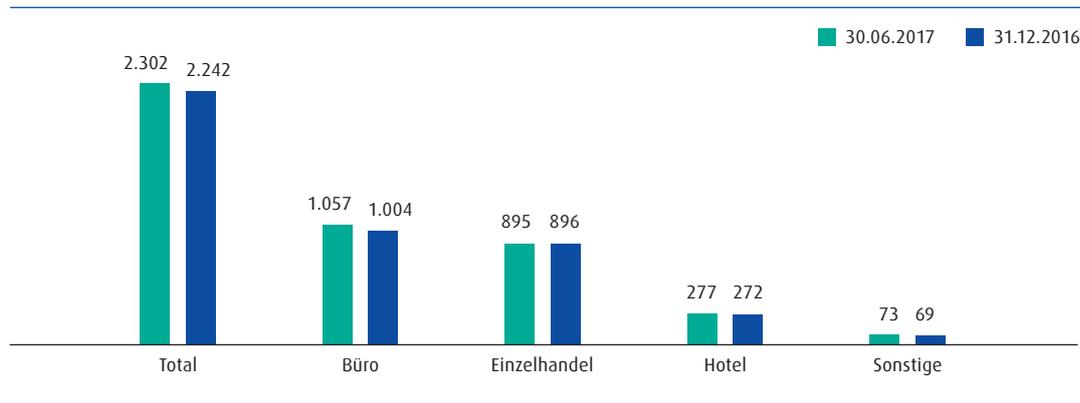
² Die Jahresnettokaltemiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete - ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstige. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2017 sind 386 Immobilien (31.12.2016: 404) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 2,302 Mrd. (31.12.2016: rd. EUR 2,242 Mrd.) im Bestand. Der Anstieg des Immobilien-

bestandwertes um 2,7 % ist im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, begründet. Unterstützt wird die Marktentwicklung durch die positiven Ergebnisse des aktiven Portfolio und Asset Managements. So verzeichnet der Immobilienbestand auf like-for-like-Basis im ersten Halbjahr 2017 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 3,6 Mio., entsprechend 2,4 %, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 1,0 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

Im ersten Halbjahr 2017 erzielte die TLG IMMOBILIEN ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 76.532. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 43.022 ergibt sich maßgeblich durch das höhere Bewertungsergebnis.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	71.147	61.240	9.907	16,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.085	7.877	62.208	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	610	-610	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	169	7	162	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	815	443	372	84,0
Personalaufwand	-5.711	-5.649	-62	1,1
Planmäßige Abschreibungen	-263	-286	23	-8,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.840	-3.071	-3.769	122,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	129.402	61.171	68.231	111,5
Finanzerträge	90	125	-35	-28,0
Finanzaufwendungen	-26.024	-11.969	-14.055	117,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	6.115	-1.638	7.753	n/a
Ergebnis vor Steuern	109.583	47.688	61.895	129,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-33.051	-14.178	-18.873	133,1
Konzernperiodenergebnis	76.532	33.510	43.022	128,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	7.771	-3.322	11.093	n/a
Konzerngesamtergebnis	84.303	30.188	54.115	179,3

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 71.147 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 9.907 gestiegen, im Wesentlichen aus neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war im ersten Halbjahr 2017 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen, insbesondere in Berlin, positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 2,9% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,1 Jahren stabilisierend auf die Immobilienwerte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 815 und fielen damit höher aus als im Vorjahreszeitraum, unter anderem bedingt durch Erträge von TEUR 159 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. In Vorbereitung der geplanten Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum Aufwendungen von TEUR 2.660, im Wesentlichen Rechts- und Beratungsaufwendungen. Dadurch stieg der sonstige betriebliche Aufwand gegenüber der Vorperiode um TEUR 3.769 auf TEUR 6.840 an. Zusätzlich wirkten im Jahr 2016 aufwandsmindernde Effekte aus Rückstellungsaufhebungen von TEUR 712.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 14.055 auf TEUR 26.024 an. Hauptursache sind Aufwendungen von rund TEUR 12.400 für die vorfristige Ablösung von Darlehen mit einer Restschuld von TEUR 264.362, die im Zusammenhang mit Optimierungsmaßnahmen der Fremdkapitalstruktur stehen. Darüber hinaus fielen im ersten Halbjahr Zinsaufwendungen für die vorfristige Ablösung von Darlehen im Kontext von Immobilienverkäufen an.

Der Steueraufwand im ersten Halbjahr setzt sich aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 2.257 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 30.794 zusammen.

2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die Cashflows führten im ersten Halbjahr 2017 zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich durch die erfolgte Darlehensablösung im Rahmen der Refinanzierung in Höhe von TEUR 264.362, denen aktuell Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 166.098 gegenüberstehen.

in TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.072	32.610	-10.538	-32,3
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.864	-190.924	196.788	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-65.351	11.352	-76.703	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-37.415	-146.962	109.547	-74,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736	-115.321	-62,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	31.000	36.774	-5.774	-15,7

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 10.538. Hier wirkten neben anderen Effekten insbesondere die Kosten der Refinanzierung von Darlehensbeständen in Höhe von rund TEUR 12.400.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 5.864 spiegelt im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien wider. In der Vorperiode wirkten hier hauptsächlich die Auszahlungen für Ankäufe, unter anderem für den Erwerb des Blue Five Portfolios.

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 166.098 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	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	2.257.491	2.215.321	42.170	1,9
Aktive latente Steuern	0	2.652	-2.652	-100,0
Andere langfristige Vermögenswerte	18.023	18.067	-44	-0,2
Finanzanlagen	6.662	4.800	1.862	38,8
Flüssige Mittel	31.000	68.415	-37.415	-54,7
Andere kurzfristige Vermögenswerte	54.158	35.508	18.650	52,5
Vermögen	2.367.334	2.344.763	22.571	1,0
Eigenkapital	1.148.263	1.009.503	138.760	13,7
Langfristige Verbindlichkeiten	890.192	1.009.406	-119.214	-11,8
Passive latente Steuern	249.298	217.713	31.585	14,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	79.581	108.141	-28.560	-26,4
Kapital	2.367.334	2.344.763	22.571	1,0

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 70.085 (siehe dazu Ausführungen im Anhang).

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 1.148.263 und erhöhte sich um TEUR 138.760, 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 5,4 Prozentpunkte auf 48,5 %.

2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	76.532	33.510	43.022	128,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33.051	14.178	18.873	133,1
EBT	109.583	47.689	61.894	129,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-375	375	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-169	-7	-162	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.085	-7.877	-62.208	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-6.115	1.638	-7.753	n/a
Sonstige Effekte ¹	15.837	309	15.528	n/a
FFO vor Steuern	49.051	41.377	7.674	18,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-33.051	-14.178	-18.873	133,1
Latente Steuern	30.794	11.127	19.667	176,8
Bereinigung von Steuereffekten aus Transaktionskosten sowie aperiodische Effekte	-289	-20	-269	n/a
FFO nach Steuern	46.505	38.306	8.199	21,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	73.058	67.432		
FFO je Aktie in EUR	0,64	0,57	0,07	12,3

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

^(a) die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 50, Vj. TEUR 79),

^(b) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 244, Vj. TEUR 358),

^(c) Transaktionskosten (TEUR 2.660, Vj. TEUR 559),

^(d) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 12.964, Vj. TEUR 0),

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

^(f) Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 0, Vj. TEUR 404),

^(g) Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 0, Vj. TEUR 283).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2016: 67,4 Mio., zum 30. Juni 2017: 74,2 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug im ersten Halbjahr 2016 67,4 Mio. und im ersten Halbjahr 2017 73,1 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 46.505. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 21,4% bzw. TEUR 8.199 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen. Gegenläufig wirken die höheren Finanzaufwendungen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,64 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	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.257.319	2.215.228	42.091	1,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	172	93	79	84,6
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	6.359	6.109	250	4,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	37.419	19.174	18.245	95,2
Vorräte (IAS 2)	1.053	1.103	-50	-4,5
Immobilienvermögen	2.302.323	2.241.708	60.615	2,7
Bankverbindlichkeiten	920.917	1.040.412	-119.495	-11,5
Zahlungsmittel	31.000	68.415	-37.415	-54,7
Nettoverschuldung	889.917	971.997	-82.080	-8,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	38,7	43,4	-4,7 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 38,7%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 ist damit eine Verringerung um 4,7 Prozentpunkte zu verzeichnen, hauptsächlich bedingt durch die Verringerung der Bankverbindlichkeiten aufgrund der erfolgten Darlehensablösung im Rahmen der Refinanzierung in Höhe von TEUR 264.362, denen aktuell erst Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 166.098 gegenüberstehen. Daneben wirkten die im Januar erfolgte Barkapitalerhöhung sowie Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.148.263	1.009.503	138.760	13,7
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	6.492	5.327	1.165	21,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.422	1.443	-21	-1,5
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	1.441	18.089	-16.648	-92,0
Aktive latente Steuern	0	-2.652	2.652	-100,0
Passive latente Steuern	249.298	217.713	31.585	14,5
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.405.752	1.248.259	157.493	12,6
Anzahl Aktien in Tausend	74.176	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	18,95	18,51		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 30. Juni 2017 TEUR 1.405.752. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 157.493, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund der erfolgten Barkapitalerhöhung.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 18,95 nach EUR 18,51 zum 31. Dezember 2016.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Die TLG IMMOBILIEN AG 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.

Am 10. Mai 2017 hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM AG) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot im Wege des Anteils-tausches gegen neue TLG-Aktien angekündigt.

Am 27. Juni 2017 erfolgte die Veröffentlichung der Angebotsunterlage zum Umtauschangebot und damit dessen Unterbreitung gegenüber den Aktionären der WCM AG.

Des Weiteren hat der Vorstand der TLG IMMOBILIEN am 10. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine entsprechende Sachkapitalerhöhung durch ein- oder mehrmalige Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014/II um insgesamt bis zu EUR 24.521.163,00 unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre der TLG IMMOBILIEN beschlossen.

Aus der geplanten Übernahme der WCM AG 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. Weitere Risiken können aus Change-of-Control-Klauseln (CoC) als Bestandteil von Verträgen der WCM AG resultieren, da diese dem Vertragspartner ein Sonderkündigungsrecht im Fall eines Kontrollwechsels einräumen. 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 beabsichtigten Übernahme der WCM AG 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 in Westdeutschland. Chancen können sich weiterhin im Wesentlichen aus den erwarteten Synergieeffekten sowie den größtenbedingten 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 Akquisitionen des Bürogebäudes astropark und einer Einzelhandelsimmobilie in Unterwellenborn sowie erwarteter Kosteneinsparungen geht die TLG IMMOBILIEN nunmehr von einem Anstieg der Funds from Operations für das Geschäftsjahr 2017 auf EUR 90 Mio. bis EUR 92 Mio. aus. Weitere Ankäufe im Jahr 2017 sowie die erfolgreiche Übernahme der WCM können die FFO für 2017 zusätzlich erhöhen.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
25	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
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 ERTRAG/AUFWAND (-) 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
30	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
31	F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.04.2017– 30.06.2017	01.04.2016– 30.06.2016	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	36.753	32.348	71.147	61.240
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	47.300	41.229	93.854	78.716
a) Mieterlöse	39.252	35.072	78.481	67.585
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	7.526	5.622	14.249	10.403
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	522	535	1.124	728
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-10.547	-8.881	-22.707	-17.476
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-7.913	-6.305	-18.051	-13.379
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-1.736	-1.408	-2.720	-2.386
f) Übrige Leistungen	-898	-1.168	-1.936	-1.711
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	68.549	7.212	70.085	7.877
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1	0	610
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	169	0	169	7
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	95	0	95	8
b) Aufwand Buchwertabgang	74	0	74	-1
Sonstige betriebliche Erträge	295	18	815	443
Personalaufwand	-2.811	-2.795	-5.711	-5.649
Planmäßige Abschreibungen	-121	-143	-263	-286
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.684	-645	-6.840	-3.071
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	98.150	35.994	129.402	61.171
Finanzerträge	67	55	90	125
Finanzaufwendungen	-16.911	-6.161	-26.024	-11.969
Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	5.529	-515	6.115	-1.638
Ergebnis vor Steuern	86.835	29.373	109.583	47.688
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26.012	-8.750	-33.051	-14.178
Konzernperiodenergebnis	60.823	20.622	76.532	33.510
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	4.964	-684	7.771	-3.322
Gesamtergebnis der Periode	65.787	19.938	84.303	30.188
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	0	26	0	64
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	60.823	20.596	76.532	33.446
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,84	0,30	1,05	0,50
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,84	0,31	1,05	0,50
Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	0	26	0	64
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	65.787	19.912	84.303	30.124

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2017

Aktiva

in TEUR

	30.06.2017	31.12.2016
A) Langfristige Vermögenswerte	2.282.176	2.240.840
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.257.319	2.215.228
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	172	93
Sachanlagen	6.564	6.672
Immaterielle Vermögenswerte	1.581	1.413
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.662	4.800
Sonstige Vermögenswerte	9.878	9.982
Aktive latente Steuern	0	2.652
B) Kurzfristige Vermögenswerte	85.158	103.923
Vorräte	1.053	1.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.872	5.997
Forderungen aus Ertragsteuern	248	1.239
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.900	864
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.666	7.131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.000	68.415
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37.419	19.174
Bilanzsumme Aktiva	2.367.334	2.344.763

Passiva

in TEUR

	30.06.2017	31.12.2016
A) Eigenkapital	1.148.263	1.009.503
Gezeichnetes Kapital	74.176	67.432
Kapitalrücklage	547.195	440.267
Gewinnrücklagen	532.410	515.094
Sonstige Rücklagen	-5.518	-13.290
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.148.263	1.009.503
B) Fremdkapital	1.219.071	1.335.260
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	1.139.490	1.227.119
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	870.763	975.164
Pensionsverpflichtungen	8.262	8.347
Langfristige derivative Finanzinstrumente	5.616	20.370
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.551	5.525
Passive latente Steuern	249.298	217.713
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	79.581	108.141
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	50.154	65.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.011	21.178
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.569	1.828
Steuerschulden	2.728	4.512
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.119	15.375
Bilanzsumme Passiva	2.367.334	2.344.763

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	109.583	47.689
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	263	286
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.085	-7.877
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-6.115	1.638
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-344	-641
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.218	401
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	-611
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	50	1
Finanzerträge	-90	-125
Finanzaufwendungen	26.024	11.969
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	312	7.677
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-10.317	-5.858
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	50.499	54.549
Erhaltene Zinsen	90	125
Gezahlte Zinsen	-26.071	-14.966
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-2.446	-7.097
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.072	32.611
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.204	18.334
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	202
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.250	-209.344
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-941	-52
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-273	-63
Veränderung des Konsolidierungskreises	124	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.864	-190.924
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	113.292	0
Dividendenzahlung	-59.340	-48.551
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-119
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	166.098	70.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-285.401	-9.978
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-65.351	11.352
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Zwischensumme 1-3)	-37.415	-146.960
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	31.000	36.776
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	31.000	36.776
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	31.000	36.776

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 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		
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
01.01.2017	67.432	440.267	515.094	-11.128	-2.162	0	1.009.503
Konzernperiodenergebnis	0	0	76.532	0	0	0	76.532
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.771	0	0	7.771
Gesamtergebnis	0	0	76.532	7.771	0	0	84.303
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	124	0	0	0	124
Dividendenzahlung	0	0	-59.340	0	0	0	-59.340
Grundkapitalerhöhung	6.744	109.240	0	0	0	0	115.984
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-2.692	0	0	0	0	-2.692
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	380	0	0	0	0	380
Veränderung der Periode	6.744	106.928	17.316	7.771	0	0	138.760
30.06.2017	74.176	547.195	532.410	-3.356	-2.162	0	1.148.263

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2017

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 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 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. 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 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 halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. Die letzte Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgte zum 30. Juni 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
Buchwert zum 01.01.	2.215.228	1.739.474
Zukäufe	514	442.998
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	5.887	18.543
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-34.449	-28.857
Umgliederung aus Sachanlagen	53	3.211
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	70.085	39.860
Buchwert zum 30.06.2017 und 31.12.2016	2.257.319	2.215.228

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie an ausgewählten innerstädtischen Standorten auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während sich das Büroportfolio dabei vorwiegend auf perspektivreiche A- und B-Städte konzentriert, ist das Einzelhandelsportfolio, welches geprägt ist von Nahversorgungsimmobiliengüter aus dem Bereich des Lebensmittel-einzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Im ersten Halbjahr 2017 sind die Bestandwertveränderungen neben den Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR -34.449 (Vj. TEUR -28.857) im Wesentlichen in der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR 70.085 (Vj. TEUR 39.860) begründet.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen zu 78 % portfoliostrategische Verkäufe von zwei Einzelhandelspaketen mit insgesamt 30 Immobilien, im Wesentlichen Discounter. Die Umgliederungen enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgliedert und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Die Wertanpassung des ersten Halbjahres 2017 ist im Wesentlichen in der sehr dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, begründet. Unterstützt wird die Marktentwicklung durch die positiven Ergebnisse des aktiven Portfolio und Asset Managements. So verzeichnet der ruhende Bestand im ersten Halbjahr 2017 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 3,7 Mio., entsprechend 2,4%, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 1,0 Prozentpunkte auf niedrige 2,9% und einer 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. Juni 2017 im Bestand waren, also ohne im ersten Halbjahr erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Auf den ruhenden Bestand entfallen 92% der Marktanpassung.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 5.887 (Vj. TEUR 18.543) betrifft nahezu vollständig die Kernassetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Der leichte Rückgang im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres mit Aktivierungen in Höhe von TEUR 7.378 ist im Wesentlichen in höheren Kosten für den Ausbau neu vermieteter Büroflächen, insbesondere im Büroobjekt Berlin, Alexanderstraße 1, 3, 5, begründet, in dem per 30. Juni 2017 mit einer EPRA Leerstandsquote von 1,4% nahezu Vollvermietung realisiert werden konnte.

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

Investment Properties

	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidationsverfahren	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Stand 30.06.2017							
Investment Properties in TEUR	1.050.864	863.638	277.262	39.476	2.231.240	26.079	2.257.319
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,94	5,43	4,71	7,08	5,14	4,79	5,13
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,99	7,28	5,88	8,85	6,48		6,48
EPRA Leerstandsquote in %	3,9	1,3	1,7	8,3	2,7	43,6	2,9
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat	9,81	10,22	12,75	4,42	9,87	7,27	9,86
Anteil befristeter Mietverträge in %	96,0	97,4	97,7	89,0	96,6	80,0	96,5
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	4,9	5,6	12,7	7,9	6,1	2,6	6,1

	Discounted-Cashflow-Verfahren					Liquidationsverfahren	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe	Summe	
Stand 31.12.2016							
Investment Properties in TEUR	997.771	882.399	272.029	41.126	2.193.325	21.904	2.215.228
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,86	5,51	4,73	6,95	5,14	4,81	5,14
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	6,14	7,51	5,91	8,76	6,67		6,67
EPRA Leerstandsquote in %	5,3	2,0	2,4	8,2	3,7	57,3	3,8
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat	9,64	9,97	12,67	4,34	9,67	12,69	9,67
Anteil befristeter Mietverträge in %	95,9	97,4	99,0	90,0	96,7	89,9	96,7
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,0	5,4	13,1	8,2	6,1	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 547.195 (Vj. TEUR 440.267) aus. Die Veränderungen (TEUR 106.928) 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 380.

In den ersten sechs 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
Anfangsbestand per 01.01.	-16.040	-13.472
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	4.172	-7.368
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	7.042	4.800
Endbestand zum 30.06.2017 und 31.12.2016	-4.826	-16.040

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 im 1. Halbjahr 2017 im Wesentlichen aufgrund der dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die im 1. Halbjahr 2017 um 0,9 Prozentpunkte auf niedrige 2,9% gesunkene EPRA Leerstandsquote sowie eine im Vergleich zum 31. Dezember 2016 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 ERTRAG/AUFWAND (–) 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 Ertrag/Aufwand (–) 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– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Laufende Ertragsteuern	2.257	3.072
Latente Steuern	30.794	11.127
Steueraufwand/Steuerertrag	33.051	14.179

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– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	76.532	33.446
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	73.058	67.432
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,05	0,50
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	117	74
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	73.175	67.506
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,05	0,50

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. 117 Tausend Aktien (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. Juni 2017 TEUR 944.584 (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 sechs 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

Zwischen dem 30. Juni 2017 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 30. Juni 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, 10. August 2017



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 2017 bis 30. Juni 2017, 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, 10. August 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

9. NOVEMBER 2017

Veröffentlichung des Quartalsfinanzberichtes zum 30. September 2017

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: +49 30 2470-6089

Fax: +49 30 2470-7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,

Frankfurt am Main

www.gfd-finanzkommunikation.de

Ligaturas – Reportdesign, Berlin

www.ligaturas.de

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de