

QUARTALSFINANZBERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2014



KONZERN-KENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in T €	85.356	88.881	-4,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	in T €	75.978	78.996	-3,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in T €	8.169	8.178	-0,1
Konzern-Ergebnis	in T €	68.477	75.264	-9,0
FFO	in T €	40.355	31.556	27,9
FFO je Aktie ¹	in €	0,78	0,61	27,9

	Einheit	30.9.2014	31.12.2013	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in T €	1.466.763	1.414.691	3,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in T €	56.985	138.930	-59,0
Bilanzsumme	in T €	1.608.288	1.635.695	-1,7
Eigenkapital	in T €	630.705	801.036	-21,3
Eigenkapitalquote	in %	39,2	49,0	-9,8 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in T €	757.033	626.227	20,9
Nettoverschuldung	in T €	700.048	487.298	43,7
Net LTV ²	in %	46,4	33,3	13,1 Pkt.
EPRA NAV	in T €	741.946	913.532	-18,8
EPRA NAV je Aktie ¹	in €	14,27	17,57	-18,8

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt: 52,0 Millionen Stück zum Stichtag 30. September 2014.

² Berechnung: Nettofremdkapital geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 13.

INHALTSVERZEICHNIS

02 VORWORT DES VORSTANDES

04 ÜBER DIE TLG IMMOBILIEN AG

06 KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

06 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN GESCHÄFT UND ORGANISATION

06 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

08 PORTFOLIOPROFIL

10 ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

10 Wesentliche Entwicklungen im Portfolio und Vermietungsleistung

11 Konzern-Ertragslage

13 Finanz- und Vermögenslage

15 Kapitalflussrechnung

16 Investitionen

16 CHANCEN UND RISIKEN

16 NACHTRAGSBERICHT

17 Börsengang

18 PROGNOSEBERICHT

18 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

19 Geschäft und Organisation

19 Ausblick auf Ertragslage und FFO

19 Dividendenpolitik und Rumpfdividende für 2014

20 INVESTOR RELATIONS

20 Der Börsengang

20 Aktionärsstruktur

21 Finanzkalender

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

23 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

24 KONZERN-BILANZ

26 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

27 VERÄNDERUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

28 ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

48 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

49 KONTAKT/IMPRESSUM

(links)
Peter Finkbeiner

(rechts)
Niclas Karoff



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

die ersten neun Monate dieses Jahres waren für unsere Mitarbeiter und uns sehr ereignisreich. Alle Unternehmensbereiche waren intensiv in die Vorbereitungen des für den Herbst angestrebten und umgesetzten Börsengangs der TLG IMMOBILIEN eingebunden. Diese Anstrengungen haben sich gelohnt, denn seit dem 24. Oktober 2014 sind die Aktien unseres Unternehmens an der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard notiert. Die TLG IMMOBILIEN bereichert die deutsche Börsenlandschaft, da wir das einzige börsennotierte Gewerbeimmobilien-Unternehmen sind, das sich ausschließlich auf den Standort Berlin sowie die regionalen Wirtschaftszentren in Ostdeutschland konzentriert. Bereits zum 31. Oktober nahm die European Public Real Estate Association (EPRA) die TLG IMMOBILIEN in acht Indizes der FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series auf.

In den letzten zwei Jahren lag unser Fokus auf der Anpassung der Unternehmensstruktur: Wir haben unser Portfolio geschärft und die TLG IMMOBILIEN zu einem effizient organisierten und solide finanzierten Immobilienunternehmen mit einem langfristigen Loan-to-Value (Net LTV)-Ratio zwischen 45 und 50 Prozent ausgerichtet. Mit dem Börsendebüt ist nun ein wichtiger Meilenstein auf unserem Weg in eine erfolgreiche Zukunft erreicht. Über den direkten Zugang zum Kapitalmarkt erhöhen wir unsere finanzielle Flexibilität deutlich. Den Brutto-Emissionserlös aus unserem Börsengang in Höhe von ca. 100 Millionen Euro werden wir für die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie, konkret für wertsteigernde Zukäufe von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Investitionen in unser Kernportfolio, verwenden.

Operativ hat sich unsere Geschäft in den ersten neun Monaten des Jahres ebenfalls weiterentwickelt. So betrug das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zum Ende der Berichtsperiode 76,0 Millionen Euro und lag, maßgeblich bedingt durch Verkäufe nicht strategiekonformer Immobilien, vor allem im letzten Quartal 2013 leicht unter dem Wert des Vorjahreszeitraums von 79,0 Millionen Euro. Die Funds from Operations (FFO) konnten in den ersten neun Monaten um 27,9 Prozent auf 40,4 Millionen Euro (Vorjahreszeitraum: 31,6 Millionen Euro) gesteigert werden.

Zudem konnten wir in den ersten drei Quartalen weitere nicht zum Kernportfolio passende Objekte erfolgreich über dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) verkaufen. Gleichzeitig haben wir während der Berichtsperiode 2014 exzellente Büroimmobilien in Berlin und Leipzig erworben. Diese Objekte zeichnen sich durch ihre zentrale Lage und hochwertige bestehende Mietverträge aus. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir unseren Ausblick für das Geschäftsjahr 2014 mit erwarteten Funds from Operations von ca. 50 Millionen Euro.

Für das uns und unserer Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns bei unseren Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern sowie unseren Mitarbeitern ausdrücklich. Wir werden alles daransetzen, dieses Vertrauen auch künftig zu rechtfertigen.

Berlin, 28. November 2014



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

ÜBER DIE TLG IMMOBILIEN AG

ÜBER 20 JAHRE IMMOBILIENKOMPETENZ

Die TLG IMMOBILIEN ist ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Berlin und Ostdeutschland und steht seit über 20 Jahren für ausgewiesene Immobilienkompetenz und lokale Marktnähe. Die Gesellschaft erzielt stabile Mieteinnahmen, verfügt in ihrem Portfolio über einen niedrigen Leerstand sowie eine sehr gute Gebäudesubstanz und zeichnet sich durch hohe Marktexpertise der Mitarbeiter vor Ort aus.

Als aktiver Portfoliomanager ist die TLG IMMOBILIEN ein Spezialist für Büro- und Einzelhandelsimmobilien: Sie bewirtschaftet in ihrem hochwertigen und jungen Bestand schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin und weiteren regionalen Wirtschaftszentren in Ostdeutschland sowie ein regional diversifiziertes Portfolio von Einzelhandelsimmobilien in hoch frequentierten Mikrolagen. Darüber hinaus zählen insgesamt fünf Hotels in Berlin, Dresden und Rostock zu ihrem Portfolio. Die gehaltenen Objekte sind gekennzeichnet durch gute beziehungsweise sehr gute Lagen und langfristige Mietverträge. Der Immobilienwert (Fair Value) zum 30. September 2014 beträgt 1,5 Milliarden Euro. Der EPRA Net Asset Value der Gesellschaft beläuft sich auf 741.945 T Euro, und der EPRA NAV je Aktie liegt zum Stichtag bei 14,27 Euro.

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE DYNAMIK IN DEN KERNREGIONEN DER TLG IMMOBILIEN

Im Dynamik-Städte-Ranking gehören die Kernregionen der TLG IMMOBILIEN nicht zuletzt aufgrund ihrer gut ausgebauten Infrastruktur und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu den Top-20-Städten in Deutschland.

Punkte im Dynamikranking

in %



Quellen: Wirtschaftswoche, Immobilienscout 24, Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft.

STABILES GESCHÄFTSMODELL – AUF WACHSTUM AUSGERICHTET

Die TLG IMMOBILIEN verfügt als marktführendes Immobilienunternehmen über ein starkes Netzwerk in ihren Kernmärkten Berlin und Ostdeutschland. Das Geschäftsmodell der Gesellschaft basiert dabei auf den folgenden Säulen:

STRATEGISCHES PORTFOLIO- UND ASSET MANAGEMENT

- Geprägt durch ausgezeichnetes Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden bedeutende Leistungen, wie unter anderem das strategische Portfolio Management und -Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

AKQUISITIONEN UND VERKÄUFE

- Mit besonderer lokaler Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Akquisitions- und Vertriebschancen.

ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

- Die TLG IMMOBILIEN deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das kaufmännische Objektmanagement und die Mieterbeziehungen.

Mit ihrer effizienten organisatorischen Ausrichtung, der tiefen Verwurzelung in ihren Kernmärkten und dem sich auf Basis des strategisch definierten Net-LTV-Korridors von 45 bis 50 Prozent ergebenden Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung, ist die TLG IMMOBILIEN bestens für die Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie ausgerichtet.

Neben dem Bruttoemissionserlös aus dem Börsengang in Höhe von ca. 100 Millionen Euro sollen Erlöse aus Veräußerungen von Immobilien, die nicht dem Kernportfolio zuzuordnen sind, das weitere Wachstum des Unternehmens unterstützen. Die TLG IMMOBILIEN konzentriert sich dabei schwerpunktmäßig auf den Erwerb von Büroimmobilien in Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock sowie Einzelhandelsobjekten und -portfolios in sehr guten Mikrolagen. Das Geschäftsmodell der TLG IMMOBILIEN ermöglicht derzeit die zügige Integration neu erworbener Objekte mit lediglich marginalen zusätzlichen administrativen Kosten.

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN GESCHÄFT UND ORGANISATION

Mit notariell beurkundetem Umwandlungsbeschluss vom 5. September 2014 wurde der Rechtsformwechsel der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN AG durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN GmbH, LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG, beschlossen. In diesem Zuge wurde ein dreiköpfiger Aufsichtsrat aus Michael Zahn, Alexander Heße und Dr. Claus Nolting bestellt. Der Vorstand bestehend aus Peter Finkbeiner und Niclas Karoff wurde am 8. September 2014 bestellt.

Durch Eintragung am 10. September 2014 in das Handelsregister unter der Registernummer HRB 161314 B wurde der Rechtsformwechsel der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN AG vollzogen.

Am 25. September 2014 wurden von den Aktionären (LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG) im Rahmen einer Hauptversammlung die drei weiteren Aufsichtsratsmitglieder Dr. Michael Bütter, Axel Salzmann und Elisabeth Talma Steeman benannt.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Der wirtschaftliche Aufschwung hält in Deutschland und im Euroraum seit dem zweiten Quartal 2014 mit gedämpfter Dynamik an. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln sieht die Konjunktur im Euroraum insbesondere durch die Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine belastet. Die konjunkturelle Dynamik in den einzelnen europäischen Staaten ist trotz der weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank im Juni und September 2014 unterschiedlich stark ausgeprägt.

Im dritten Quartal 2014 befanden sich die Stimmungsindikatoren für die deutsche Wirtschaft weiterhin auf einem hohen Niveau, waren aber in den vergangenen Monaten von einer kontinuierlichen Reduzierung betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das BIP im dritten Quartal 2014 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,1 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal. Im Vergleich zum Vorjahr hat die deutsche Wirtschaft deutlich zugelegt. So stieg das preisbereinigte BIP im dritten Quartal 2014 um 1,2 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2013.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland stieg hingegen im gesamten Betrachtungszeitraum kontinuierlich. Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im September mit 6,5 Prozent um 0,1 Prozent geringer als im September des Vorjahres.

Die geschilderten Entwicklungen sollten sich ebenfalls in Berlin und Ostdeutschland, den Kernmärkten der TLG IMMOBILIEN, im Betrachtungszeitraum widerspiegeln.

Speziell am Markt für Gewerbeimmobilien wurden laut einer Savills-Auswertung im ersten Halbjahr 2014 in Berlin rund 1,3 Mrd. Euro und in den ostdeutschen Bundesländern etwa 1,37 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Das Halbjahresergebnis übertrifft damit bereits das Ergebnis des Gesamtjahres 2013 in Höhe von 1,36 Mrd. Euro, was insgesamt für eine positive wirtschaftliche Grundstimmung und ein gutes Investitionsklima in den Kernregionen der TLG IMMOBILIEN spricht.

ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIEN-MARKT

Nach Erhebungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) für das zweite und dritte Quartal 2014 präsentiert sich der deutsche Markt für Büroimmobilien trotz der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stabil. Die Mieten wuchsen knapp unterhalb der Ein-Prozent-Marke und damit etwas schwächer als im gleichen Zeitraum im Jahr zuvor.

Der Leerstand im Bürosegment ist tendenziell rückläufig. Flächenzuwächse durch „spekulativen Neubau“ haben, laut IVD-Studie, im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld nachgelassen.

Büroimmobilien in Deutschland gelten bei Investoren weiterhin als attraktive Assetklasse. Nach Erhebungen von CBRE zum ersten Halbjahr 2014 betrug der Büroanteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen in Deutschland 46 Prozent; dies entspricht rund 7,8 Mrd. Euro.

In Berlin konnte beispielsweise die durchschnittliche Büromiete laut CBRE zur Jahresmitte einen Anstieg von rund 1,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen. Auch die Entwicklung der Spitzenmieten an den anderen ostdeutschen Büromärkten unterstreicht die positive Entwicklung. In allen von Catella Real Estate im Sommer 2014 untersuchten Märkten wiesen die Spitzenmieten entweder eine stabile oder eine ansteigende Tendenz auf. Laut CBRE gelten vor allem die beiden sächsischen Städte Dresden und Leipzig im ostdeutschen Raum als Zentren des Wirtschaftswachstums.

ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIEN-MARKT

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland konnte im zweiten und dritten Quartal 2014 ein Umsatzwachstum verzeichnen. Der Umsatz liegt im ersten Halbjahr 2014 allerdings nach IVD mit rund 408 Mrd. Euro etwa ein Prozent unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere die weiterhin sinkende Arbeitslosigkeit und steigende Einkommen wirken sich positiv auf den Konsum in Deutschland aus.

Mit Blick auf den Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2014 belegt Berlin – als eine der Kernregionen der TLG IMMOBILIEN – nach jüngster Colliers-Studie unter den zehn wichtigsten deutschen Einzelhandelsstandorten den Spitzenplatz vor Hamburg und Frankfurt am Main.

Die Mieten für Einzelhandelsobjekte steigen vornehmlich in den A- und B-Lagen. Aber auch gute Mikrolagen in C-Städten sowie Nebenlagen in den Metropolen sind gefragt. Als Preistreiber zeigen sich hier Filialisten mit einer ausgeprägten Expansionsstrategie. Der langsam zunehmende Onlinehandel beeinflusst die auf Nahversorgung spezialisierten Lebensmitteleinzelhändler bislang so gut wie nicht.

Bei institutionellen Investoren haben in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres Fachmärkte, Fachmarktzentren und Discounter beziehungsweise Supermärkte besonderes Interesse erfahren. Handelsimmobilien machten laut CBRE mit 4,8 Mrd. Euro etwa 29 Prozent des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2014 in Deutschland aus.

ENTWICKLUNG HOTELIMMOBILIEN-MARKT

Laut dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband profitiert die Branche derzeit von der guten Konsumlaune der Haushalte und der positiven wirtschaftlichen Gesamtlage, was sich in stabilen Übernachtungszahlen von Privat- und Geschäftsreisenden widerspiegelt. Der Anteil ausländischer Gäste stieg dabei überproportional. Insgesamt verzeichnete die Branche im ersten Halbjahr 2014 ein Umsatzplus.

Speziell für die Region Berlin ergab die DINK-Saisonumfrage unter den Beherbergungsbetrieben bis April 2014 eine deutlich verbesserte Geschäftslage, kombiniert mit optimistischen Erwartungen für die weitere Entwicklung der Sommersaison 2014. Die Branche geht damit im Allgemeinen von weiterhin steigenden Übernachtungszahlen in der Hauptstadt aus.

PORTFOLIOPROFIL

							30.9.2014
Kennzahlen	Einheit	Total	Kernportfolio	Büro	Einzelhandel	Hotel	Nicht-Kernportfolio
Immobilienvermögen (IFRS) ¹	in T €	1.508.607	1.382.007	524.596	668.223	189.188	126.599
Jahresnettokaltniete	in T €	116.583	103.273	35.972	54.869	12.432	13.310
Mietrendite	in %	7,7	7,5	7,0	8,2	6,3	10,6
EPRA-Leerstandsquote	in %	4,6	3,5	7,5	1,1	1,3	13,0
WALT	in Jahren	7,6	7,8	5,9	7,1	16,4	5,6
Immobilien	Anzahl	489	322	46	271	5	167
Vermietbare Fläche	in m ²	1.336.430	926.494	365.432	485.210	75.852	409.936

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), Eigengenutzte Immobilien (IAS 16), Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5), Vorräte (IAS 2)

TOP-MIETER NACH SEGMENT

Handel

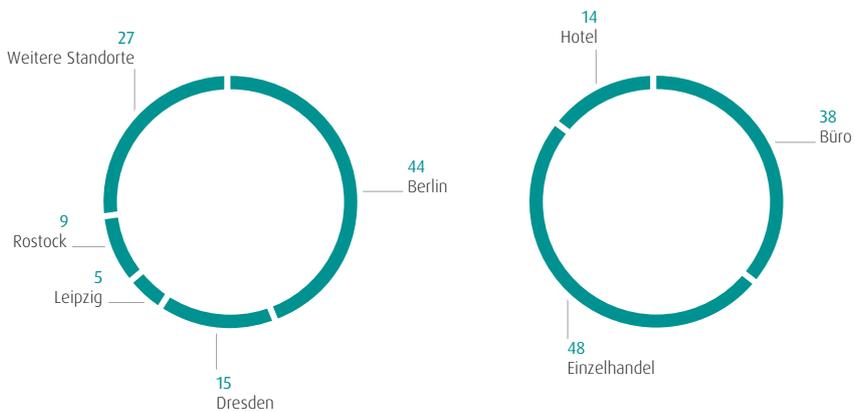
- ▼ EDEKA-Gruppe
- ▼ HELLWEG Baumärkte
- ▼ Kaiser's Tengelmann
- ▼ LIDL
- ▼ REWE-Gruppe

Büro

- ▼ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- ▼ Daimler Real Estate
- ▼ Freistaat Thüringen
- ▼ OstseeSparkasse
- ▼ SAP

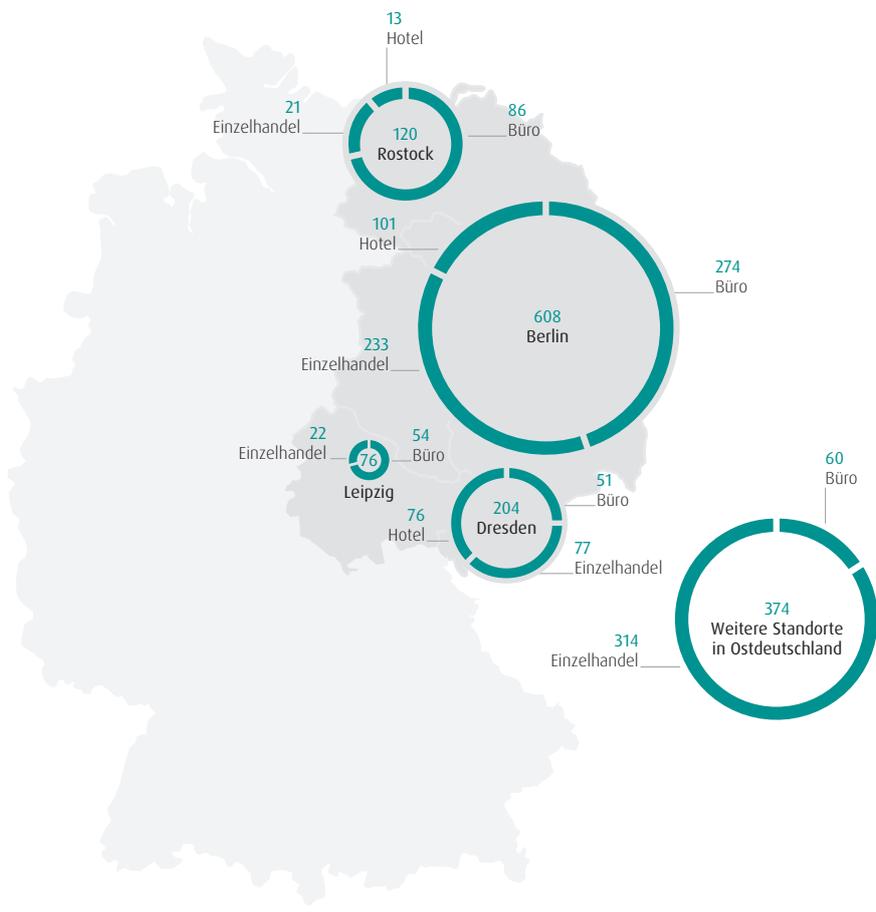
Kernportfolio nach Regionen und Assetklassen (Fair Value) zum 30. September 2014

in %



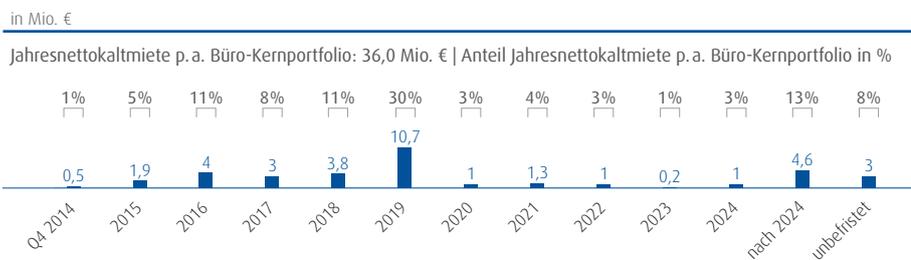
Kernportfolio: regionale Verteilung der Immobilienbestände nach Assetklassen (Fair Value) zum 30. September 2014

in Mio. €



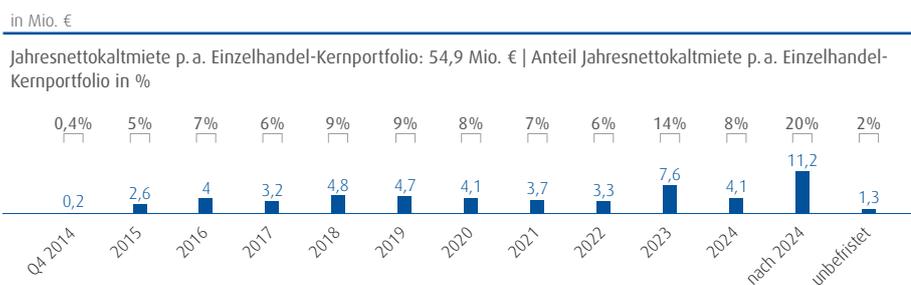
RESTLAUFZEITEN MIETVERTRÄGE (WALT)

Kernportfolio Büro per 30. September 2014



Das Büroportfolio weist per 30. September 2014 einen WALT von 5,9 Jahren auf.

Kernportfolio Einzelhandel per 30. September 2014



Das Einzelhandelsportfolio weist per 30. September 2014 einen WALT von 7,1 Jahren auf.

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

WESENTLICHE ENTWICKLUNGEN IM PORTFOLIO UND VERMIETUNGSLEISTUNG

Die EPRA-Leerstandsquote für das Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN konnte von 4,4 Prozent (31. Dezember 2013) auf 3,5 Prozent zum 30. September 2014 gesenkt werden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit im Kernportfolio veränderte sich im Berichtszeitraum von 8,4 auf 7,8 Jahre.

In der Assetklasse Hotelimmobilien konnte durch weitere Vermietungen in den zwei Projektentwicklungsobjekten Motel One in Dresden und Rostock im Berichtszeitraum nahezu Vollvermietung erreicht werden.

Weiterhin wurde das Kernportfolio im Februar beziehungsweise September durch den Ankauf von zwei Büroobjekten in Berlin (Kaiserin-Augusta-Allee 104) und Leipzig („Forum am Brühl“, Share Deal, 94,9 Prozent) um rund 41.000 Quadratmeter erweitert. Diese Objekte zeichnen sich durch ihre zentrale Lage und eine gute Vermietungssituation aus.

Portfoliostrategische Verkäufe von Immobilien, die nicht zum Kernportfolio zählen, führten in den ersten drei Quartalen 2014 zu einer Reduzierung der vermietbaren Fläche um etwa 70.000 Quadratmeter.

KONZERN-ERTRAGSLAGE

in T €	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	75.978	78.996	-3.018	-3,8
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.189	60.225	-13.036	-21,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.230	493	1.737	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.939	7.685	-1.746	-22,7
Sonstige betriebliche Erträge	8.901	5.538	3.363	60,7
Personalaufwand	11.901	19.291	-7.390	-38,3
Planmäßige Abschreibungen	998	1.092	-94	-8,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.422	3.824	3.598	94,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	119.916	128.730	-8.814	-6,8
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	—	2.137	-2.137	-100,0
Zinsergebnis	-17.908	-25.811	7.903	-30,6
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.068	-6.115	8.183	n/a
Ergebnis vor Steuern	99.939	111.170	-11.231	-10,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.462	35.906	-4.444	-12,4
Konzernperiodenergebnis	68.477	75.264	-6.787	-9,0
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-8.484	—	-8.484	n/a
Konzerngesamtergebnis	59.993	75.264	-15.271	-20,3

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahr um rund 3.018 T Euro auf 75.978 T Euro zurückgegangen. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Verkauf einiger nicht strategiekonformer Immobilien, insbesondere eines Pflegeheimportfolios im vierten Quartal 2013. Ergebnissteigernd wirkten im Berichtszeitraum die neu in die Bewirtschaftung genommenen strategiekonformen Immobilien. Diese konnten die Erlösrückgänge aus den Verkäufen jedoch nicht in Gänze kompensieren.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war – wie bereits in der entsprechenden Vorperiode – in den ersten neun Monaten 2014 wiederum positiv. Die Wertsteigerung fiel per 30. September 2014 um 13.036 T Euro geringer aus als im gleichen Zeitraum 2013 – im Wesentlichen aufgrund der veränderten Marktsituation – und erreichte ein Volumen von 47.189 T Euro. Die Bewertungseffekte entfallen mit 15.173 T Euro auf Immobilien, die unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, und mit 32.016 T Euro auf Immobilien, die als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurden.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1.737 T Euro auf 2.230 T Euro, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sank dagegen im gleichen Zeitraum um 1.746 T Euro auf 5.939 T Euro. Das Verkaufsergebnis betrug damit im Berichtszeitraum insgesamt 8.169 T Euro (Vorjahreszeitraum: 8.178 T Euro).

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang sowie der anteiligen Übernahme dieser Aufwendungen durch die bisherigen Alleinaktionäre.

Als Ergebnis aus den Umstrukturierungsmaßnahmen des Unternehmens konnten die Personalaufwendungen in den ersten drei Quartalen 2014 im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2013 gesenkt werden. Positiv auf den gesamten Rückgang der Personalaufwendungen von 19.291 T Euro auf 11.901 T Euro wirkte sich der Rückgang der Aufwendungen für Abfindungen von 6.855 T Euro auf 321 T Euro aus. Aufwandserhöhend wirkte sich in den ersten drei Quartalen eine dem Vorstand von den Aktionären gewährte, anteilsbasierte Vergütungskomponente mit 1.872 T Euro aus. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Anhang in Kapitel G.3.

Die Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten (Umfinanzierung von Darlehen und Zinssicherungen sowie Tilgung eines vom Gesellschafter übernommenen Darlehens) resultierte in rückläufigen Finanzaufwendungen. Im Vergleich zur Vorperiode verbesserte sich das Zinsergebnis um 7.903 T Euro von -25.811 T Euro auf -17.908 T Euro trotz eines insgesamt gestiegenen Bestands an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente sind die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zinssicherungen enthalten, bei denen keine effektive Sicherungsbeziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 besteht. Durch die Ablösung alter Zinssicherungen im März 2014 und die nachfolgenden Neuabschlüsse erfüllen derzeit alle abgeschlossenen Zinssicherungen die notwendigen Voraussetzungen gemäß IAS 39 für das Hedge-Accounting.

Das Konzern-Periodenergebnis der ersten neun Monate 2014 fiel im Vergleich zum Vorjahresergebnis per 30. September 2013 um 6.787 T Euro geringer aus, was überwiegend auf das niedrigere Bewertungsergebnis zurückzuführen ist.

FFO-Entwicklung

in T €	1.1.2014 – 30.9.2014	1.1.2013 – 30.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Konzern-Periodenergebnis	68.477	75.264	-6.787	-9,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.462	35.906	-4.444	-12,4
EBT	99.939	111.170	-11.231	-10,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.230	-493	-1.737	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-5.939	-7.685	1.746	-22,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47.189	-60.225	13.036	-21,6
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.068	-6.115	8.183	n/a
Sonstige Effekte ¹	266	3.709	-3.443	-92,8
FFO vor Steuern	46.915	40.361	6.554	16,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-31.462	-35.906	4.444	-12,4
Latente Steuern	11.058	17.497	-6.439	-36,8
Korrektur aktueller Steuern aufgrund einer pauschalen Berechnung für Zwischenperioden	4.419	-4.027	8.446	n/a
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Vorratsimmobilien sowie aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften	9.425	13.631	-4.206	-30,9
FFO nach Steuern	40.355	31.556	8.799	27,9
Anzahl Aktien (in Tausend)	52.000	52.000		
FFO je Aktie	0,78	0,61	0,17	27,9

¹ Unter sonstigen Effekten werden wesentliche einmalige, nicht nachhaltige oder nicht zahlungswirksame Effekte gefasst. Darunter können z. B. fallen: Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien, Aufwendungen für Personalrestrukturierung, Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang, Auflösung von Rückstellungen für außerordentliche Sachverhalte, Erträge aus verkauften Tochtergesellschaften.

Eine wesentliche Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar. Die um wesentliche außerordentlichen Effekte bereinigte Kennzahl FFO betrug per 30. September 2014 40.355 T Euro und stieg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27,9 Prozent beziehungsweise 8.799 T Euro an. Die FFO je Aktie betragen für die ersten neun Monate des Jahres 2014 somit 0,78 Euro.

Dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzern-Periodenergebnis der ersten drei Quartale 2014 stehen gleichzeitig geringere Bereinigungen durch Bewertungsergebnisse und höhere Steuerkorrekturen gegenüber. Somit trägt der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum vor allem den geringeren Zinsaufwendungen und den erzielten Kosten- und Personaleinsparungen Rechnung.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich im Berichtszeitraum um 52.072 T Euro auf 1.466.763 T Euro zum 30. September 2014, im Wesentlichen getrieben durch den Ankauf des „Forums am Brühl“ in Leipzig im Rahmen eines Share Deals.

Die Entwicklung gegenüber dem 31. Dezember 2013 resultiert aus Anpassungen des Fair Values (47.189 T Euro), Zukäufen (70.028 T Euro), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (9.231 T Euro) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (-77.822 T Euro). Darüber hinaus wurden Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen in Höhe von 3.445 T Euro vorgenommen.

Die Anpassung des Fair Values entfällt mit 15.173 T Euro auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden und mit 32.016 T Euro auf Immobilien, die als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurden und für die in der Regel bereits Verträge mit Käufern unterzeichnet sind. Zum Teil hat der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht stattgefunden.

Finanzierung und Liquidität

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen zum 30. September 2014 eine veränderte Fälligkeitsstruktur im Vergleich zum 31. Dezember 2013 aus. So sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 214.918 T Euro gestiegen, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 84.112 T Euro gesunken sind. Grund ist eine umfangreiche Restrukturierung der Darlehensfinanzierungen durch Umfinanzierungen, die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen und Darlehensrückführungen.

Net Loan-to-Value (LTV)

in T€	30.9.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.466.763	1.414.691	52.072	3,7
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.480	2.707	-1.228	-45,3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	12.962	16.464	-3.502	-21,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	27.368	17.817	9.552	53,6
Vorräte (IAS 2)	1.513	13.385	-11.872	-88,7
Immobilienvermögen	1.510.086	1.465.064	45.023	3,1
Bankverbindlichkeiten	757.033	626.227	130.806	20,9
Zahlungsmittel	56.985	138.930	-81.944	-59,0
Nettofremdkapital	700.048	487.298	212.750	43,7
Net Loan-to-Value (LTV)	46,4 %	33,3 %	13,1 Pkt.	39,4

Das Verhältnis der Nettokreditverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Net LTV) stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Sie beträgt im Konzern zum Berichtstichtag 46,4 Prozent. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ist damit eine Steigerung um 13,1 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen durch die Aufnahme von zusätzlichem Darlehen zur Optimierung der Kapitalstruktur.

Bilanzstruktur und EPRA Net Asset Value

Die Bilanzsumme hat sich zum 30. September 2014 um 27.407 T Euro auf 1.608.288 T Euro verringert. Das Eigenkapital des Konzerns hat sich hierbei um 170.331 T Euro reduziert, während die Verbindlichkeiten des Konzerns um 142.924 T Euro angestiegen sind. Die Reduzierung des Eigenkapitals wurde getrieben durch Ausschüttungen von 233.000 T Euro an die Gesellschafter. Positiv auf das Eigenkapital wirkte das in den ersten neun Monaten 2014 erwirtschaftete Gesamtergebnis von 59.993 T Euro.

Die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft konnte im Vergleich zum 31. Dezember 2013 deutlich verbessert werden. Zum 30. September 2014 hatten 87,4 Prozent der Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, während zum 31. Dezember 2013 nur 75,5 Prozent der Verbindlichkeiten in diese Kategorie einzustufen waren. Die positive Veränderung war durch die Rückzahlung kurzfristig fälliger Darlehen (insbesondere eines vom Gesellschafter übernommenen Darlehens), sowie die Neuaufnahme bzw. Refinanzierung durch Darlehen mit langfristigen Laufzeiten möglich.

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Periodenbeginn von 86,5 Prozent auf 91,2 Prozent erhöht. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der Bestand an liquiden Mitteln in den vergangenen neun Monaten zurückgegangen ist.

Eigenkapitalquote

in T €	30.9.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	630.705	801.036	-170.331	-21,3
Bilanzsumme	1.608.288	1.635.695	-27.407	-1,7
Eigenkapitalquote	39,2%	49,0%	-9,8 Pkt.	-19,9

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 um 9,8 Prozentpunkte auf 39,2 Prozent, was im Wesentlichen durch die Reduzierung des Eigenkapitals durch die Ausschüttungen an den Gesellschafter und die Aufnahme von Fremdkapital begründet ist.

EPRA Net Asset Value (NAV)

in T €	30.9.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	629.900	801.036	-171.135	-21,4
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.492	3.786	-294	-7,8
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	592	5.346	-4.754	-88,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	14.287	18.773	-4.486	-23,9
Aktive latente Steuern	-6.905	-3.548	-3.357	94,6
Passive latente Steuern	101.890	88.140	13.751	15,6
Goodwill	-1.311	—	-1.311	n/a
EPRA Net Asset Value (NAV)	741.946	913.532	-171.586	-18,8

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile.

Der EPRA NAV ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN und betrug zum Periodenstichtag 741.946 T Euro. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 reduzierte sich der EPRA NAV um 171.586 T Euro und bildet damit primär die durch Ausschüttungen bedingte Veränderung des Eigenkapitals ab. Der EPRA NAV pro Aktie beträgt 14,27 Euro zum 30. September 2014.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds am Ende der Periode:

in T€	1.1.2014- 30.9.2014	1.1.2013- 30.9.2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.812	10.610
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.749	61.998
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-99.008	-50.595
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-81.946	22.013
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	138.930	60.527
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	56.985	82.540

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres um 10.202 T Euro erhöht. Wesentliche Effekte entfallen hierbei auf einen geringeren Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva gegenüber der Vorperiode um 17.323 T Euro. Hier wirkte sich im Vorjahr insbesondere die Begleichung der Grunderwerbssteuer aus der Abspaltung des Wohnportfolios zahlungswirksam aus. Mit einer Veränderung von 5.979 T Euro entwickelten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva gegenläufig. Grund hierfür sind insbesondere die im Rahmen des Börsengangs entstandenen Forderungen gegenüber dem Gesellschafter von 2.952 T Euro sowie von Darlehensforderungen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter der neu erworbenen Tochtergesellschaft TLG FAB S.à r.l. mit 2.460 T Euro.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen der EPISO Berlin Office S.à r.l von netto 45.676 T Euro. Zum anderen sind in der Vorperiode Einzahlungen in Höhe von ca. 71.214 T Euro aus dem Verkauf der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, realisiert worden. Demgegenüber sind die Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Periodenvergleich mit 47.874 T Euro deutlich gestiegen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt im Wesentlichen die Auszahlungen für die Gesellschafter in Höhe von 233.000 T Euro und die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von 116.238 T Euro. Durch die Aufnahme von neuen Krediten sind der TLG IMMOBILIEN Finanzmittel in Höhe von 250.229 T Euro zugeflossen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode aufgrund der beschriebenen Cashflows um 81.946 T Euro gesunken. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

INVESTITIONEN

Die TLG IMMOBILIEN fokussiert sich auf eine nachhaltige Portfoliostrategie und konzentriert sich darauf, die Immobilien und Mietflächen in einem wettbewerbsfähigen Zustand zu halten. Investitionen erfolgen in den Ausbau der Qualität der Mietflächen selbst oder in die Gebäudestruktur, wenn dies wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Die TLG IMMOBILIEN versteht sich als aktiver Portfoliomanager und passt daher den Immobilienbestand stets an die strategische Ausrichtung an. Im Zuge dessen wurden die Kaufverträge für die Akquisitionsobjekte Köpenicker Straße 30-31 in Berlin und das „Forum am Brühl“ (Richard-Wagner-Straße 1-3) in Leipzig im dritten Quartal 2014 unterzeichnet. Das Leipziger Objekt wurde zum 30. September 2014 im Rahmen eines Share Deals erstbilanziert. Die Akquisitionen stehen im Einklang mit der Wachstumsstrategie des Konzerns.

CHANCEN UND RISIKEN

Die Chancen und Risiken, denen die TLG IMMOBILIEN ausgesetzt ist, werden im Konzern-Abschluss 2013 detailliert erläutert. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 wurden keine wesentlichen Veränderungen festgestellt. Lediglich erhöhte sich das Risiko der Wertberichtigung von Immobilien im Vergleich zum 31. Dezember 2013 aufgrund eines Objektes dessen bilanzieller Wertansatz zum Ende der Berichtsperiode ausreichend angepasst wurde.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

NACHTRAGSBERICHT

Am 1. Oktober 2014 wurde der Erwerb einer neuen Büroimmobilie in der Köpenicker Straße 30-31 in Berlin vollzogen. Der Kaufpreis in Höhe von 23 Mio. Euro (inklusive Nebenkosten) wurde teilweise durch die Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 13,6 Mio. Euro finanziert. Das über 12.150 Quadratmeter Bürofläche verfügende Objekt in einer perspektivreichen Innenstadtlage wies zum Ankaufszeitpunkt einen Leerstand von rund zwölf Prozent auf. Dieser konnte bereits erfolgreich zum 1. November 2014 auf unter zwei Prozent reduziert werden.

BÖRSENGANG

Am 13. Oktober 2014 haben die TLG IMMOBILIEN und die bisherigen Gesellschafter gemeinsam beschlossen, im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens zwischen dem 15. und 23. Oktober 2014 Privatanlegern und institutionellen Investoren neue und bestehende Aktien der TLG IMMOBILIEN AG innerhalb einer Preisspanne von 10,75 Euro bis 13,75 Euro pro Aktie anzubieten. Die Aktie wurde überwiegend von nationalen und internationalen institutionellen Investoren nachgefragt, die die Aktie längerfristig im Bestand halten wollen. Die Mehrheit der Nachfrage kam aus Großbritannien und Amerika.

Die TLG IMMOBILIEN führte am 22. Oktober 2014 eine Kapitalerhöhung um nominal 9.302.326 Euro durch.

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN und die bisherigen Gesellschafter haben am 23. Oktober 2014 gemeinsam mit den Konsortialbanken unter Führung der Joint Global Coordinators J.P. Morgan und ubs Investment Bank den Angebotspreis für die angebotenen Aktien auf 10,75 Euro pro Aktie festgelegt. Die Aktie der TLG IMMOBILIEN ist seit dem 24. Oktober im Prime Standard des Regulierten Marktes an der Frankfurter Börse gelistet.

Insgesamt ist der TLG IMMOBILIEN AG durch die Ausgabe neuer Aktien ein Netto-Emissionserlös von ca. 98,5 Mio. Euro zugeflossen. Dieser Betrag steht der TLG IMMOBILIEN nun unter anderem zur Finanzierung des weiteren Wachstums durch strategiekonforme Akquisitionen und Investitionen vollständig zur Verfügung.

Nach dem erfolgreichen Börsengang der TLG IMMOBILIEN am 24. Oktober 2014 folgte bereits zum 31. Oktober die Schnellaufnahme der Aktie in acht Indizes der FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series durch die European Public Real Estate Association (EPRA).

Für detailliertere Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang.

PROGNOSEBERICHT

Im Prognosebericht bringt die TLG IMMOBILIEN Erwartungen zu zukünftigen Entwicklungen zum Ausdruck. Die tatsächliche Entwicklung des Konzerns hängt von einer großen Anzahl an Faktoren ab, die sich zum Teil außerhalb des Einflussbereiches der TLG IMMOBILIEN befinden. Die Grundlagen der im Prognosebericht getroffenen Aussagen sind aktuelle Einschätzungen des Konzerns. Diese unterliegen naturgemäß Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächliche Entwicklung der TLG IMMOBILIEN kann sowohl positiv als auch negativ von diesen Einschätzungen abweichen.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Das Institut für Weltwirtschaft Kiel geht trotz der Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Spannungen in der Ukraine weiterhin von einem mittelfristig kräftigen Aufschwung in Deutschland und der Europäischen Union aus. Diese Entwicklung wird überwiegend vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld getrieben. Hiermit verbunden ist von einem weiteren Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes auszugehen. Der Arbeitsmarkt sollte hiervon ebenfalls profitieren und die Arbeitslosenquote weiter sinken.

Büroimmobilien-Markt

Die im Kern positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung dürfte weiterhin für Stabilität am Markt für Büroimmobilien sorgen. Der Bedarf an Büroflächen wird aufgrund zunehmender Beschäftigung und erhöhter Konsumnachfrage voraussichtlich weiter steigen.

Einzelhandelsimmobilien-Markt

Im Einzelhandelssegment sind keine signifikanten Änderungen der Gesamtsituation zu erwarten. Insbesondere im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist von einer stabilen Nachfrage aufgrund des positiven Konsumklimas auszugehen.

Hotelimmobilien-Markt

Die weiterhin insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung sollte auch den positiven Trend im Hotelgewerbe weiter stützen. Die Übernachtungs- und Umsatzzahlen dürften sich dementsprechend positiv entwickeln.

GESCHÄFT UND ORGANISATION

Die TLG IMMOBILIEN erwartet für das vierte Quartal 2014 eine Fortsetzung der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und der Immobilienbranche sowie keine wesentlichen Veränderungen für den Immobilienmarkt und das Geschäftsumfeld des Unternehmens.

Ein Großteil der Mietflächen der Gesellschaft wird den Mietern in Form von langfristigen Mietverträgen mit Festlaufzeiten zur Verfügung gestellt. Über das Gesamtportfolio beträgt die Leerstandsquote 4,6 Prozent zum 30. September 2014 nach der Berechnungsempfehlung der EPRA. Zum Jahresende wird mit einem Stand der EPRA-Leerstandsquote auf einem vergleichbar niedrigen Niveau gerechnet.

Die TLG IMMOBILIEN erwartet für das vierte Quartal weitere Fortschritte beim Abverkauf des nicht strategischen Immobilienbestandes sowie bei den internen Restrukturierungsmaßnahmen hinsichtlich Personal und organisatorischer Aufstellung.

AUSBLICK AUF ERTRAGSLAGE UND FFO

Die Ertragslage der TLG IMMOBILIEN wird maßgeblich von den laufenden Überschüssen bestimmt, welche die im Bestand gehaltenen Immobilien erwirtschaften. Aufgrund des weiterhin laufenden Verkaufsprozesses der nicht zum Kernportfolio gehörenden Immobilien haben das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien auch einen Einfluss auf das Konzern-Ergebnis. Diese werden in Summe in 2014 voraussichtlich unterhalb des Vorjahreswertes liegen, da im Gesamtjahr 2013 ein größeres Immobilienvolumen verkauft wurde.

Aufgrund der Restrukturierung der Darlehensfinanzierung und der internen Organisation wird in den Positionen Finanzaufwendungen und Personalaufwand mit deutlichen Einsparungen gegenüber 2013 gerechnet.

Die FFO haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum per 30. September 2014 auf 40,4 Mio. Euro erhöht (Vj. 31,6 Mio. Euro), was insbesondere auf Einsparungen bei Finanz- und Personalaufwand zurückzuführen ist. Für das Gesamtgeschäftsjahr 2014 kann die FFO-Prognose von ca. 50 Mio. Euro bestätigt werden.

DIVIDENDENPOLITIK UND RUMPFDIVIDENDE FÜR 2014

Die TLG IMMOBILIEN vereint eine solide Bilanz sowie einen hohen operativen Cashflow mit einem konservativen Finanzierungsansatz. Dies führt zu stabilen Funds from Operations (FFO), nachhaltigen Erträgen sowie einem attraktiven Dividendenpotenzial. Das Unternehmen plant grundsätzlich, zwischen 70 und 80 Prozent ihrer jährlichen FFO als Dividende auszuschütten. Für das laufende Jahr 2014, in dem die Gesellschaft im Oktober ihren Börsengang umgesetzt hat, hat die TLG IMMOBILIEN eine Dividendenausschüttung in Höhe von 10 bis 15 Mio. Euro vorgesehen. Dies entspräche einer Dividende zwischen 0,16 und 0,24 Euro je Aktie gemessen an 61,3 Mio. Aktien einschließlich 9,3 Mio. Aktien aus einer Kapitalerhöhung.

INVESTOR RELATIONS

Nach einer intensiven Phase der Vorbereitung veröffentlichte die TLG IMMOBILIEN am 26. September 2014 ihre Absicht zur Umsetzung eines Börsengangs im vierten Quartal 2014. Am 24. Oktober 2014 folgte der erste Handelstag der TLG IMMOBILIEN-Aktie im Prime Standard des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse. Mit einem Preis von 10,88 Euro je Aktie lag der erste Kurs über dem Ausgabepreis von 10,75 Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 wurde die Aktie der TLG IMMOBILIEN von der European Public Real Estate Association (EPRA) in acht Indizes der FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series aufgenommen. Aus Unternehmenssicht sind der Börsengang der Gesellschaft und die damit verbundene Platzierung der Aktien an der Frankfurter Börse entgegen dem schwierigen Kapitalmarktumfeld ein voller Erfolg gewesen.

DER BÖRSENGANG

Der Börsengang stellt nach der erfolgreichen organisatorischen und finanziellen Neuausrichtung der Gesellschaft in den vergangenen 18 Monaten, den entscheidenden nächsten Schritt für die TLG IMMOBILIEN dar, um ihre auf die Kernmärkte der Gesellschaft fokussierte Wachstumsstrategie umsetzen zu können.

Im Rahmen des Bookbuilding-Prozesses wurden institutionellen Anlegern vom 15. Oktober bis zum 23. Oktober 2014 insgesamt 36.850.000 Aktien innerhalb einer Preisspanne von 10,75 Euro bis 13,75 Euro je Aktie angeboten. Das Emissionsvolumen setzte sich zusammen aus 9.302.326 neuen Aktien, aus einer Kapitalerhöhung, 24.197.674 Aktien aus dem Bestand der Altaktionäre sowie einer zusätzlichen Mehrzuteilungsoption von bis zu 3.350.000 existierenden Inhaberaktien aus den Beständen des ehemaligen Alleinaktionärs Lone Star. Die Greenshoe-Option wurde im Umfang von 1.415.234 Aktien ausgeübt, so dass das Emissionsvolumen des Börsengangs 375,3 Mio. Euro beträgt.

Der TLG IMMOBILIEN floss aus der Platzierung der neuen Aktien ein Brutto-Emissionserlös von ca. 100 Mio. Euro zu. Dieser Erlös wird im Einklang mit der Unternehmensstrategie für die Finanzierung wertsteigernder Zukäufe zur Erweiterung des Büro- und Einzelhandelsportfolios in den Kernregionen sowie für Investitionen in das Kernportfolio des Unternehmens genutzt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Zahl der ausstehenden Aktien der TLG IMMOBILIEN AG beläuft sich in Summe auf 61.302.326 Stück. Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l. bleibt nach Ausübung der Mehrzuteilungsoption mit 43,0 Prozent weiterhin wesentlicher Aktionär der TLG IMMOBILIEN. Der Streubesitz von 57,0 Prozent wird im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

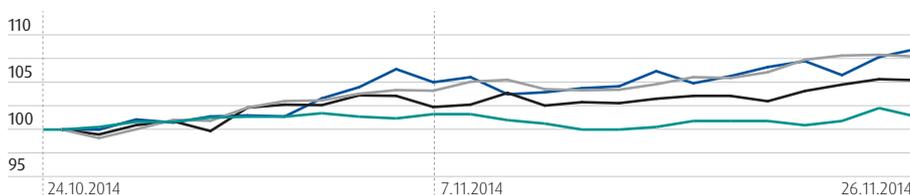
Aktien Stammdaten

Aktiengattung	Stückaktien ohne Nennwert
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Zeichnungsfrist	15.10.2014 – 23.10.2014
Erster Handelstag	24.10.2014
Bookbuilding-Spanne	10,75 – 13,75 €
Emissionspreis	10,75 €
Erster Preis	10,88 €
Schlusskurs 26.11.2014	10,90 €
WKN	A12B8Z
ISIN	DE000A12B8Z4
Ticker-Symbol	TLG
Anzahl Aktien zum IPO (24.10.2014)	61.302.326
Konsortialführer	J.P. Morgan, UBS Investment Bank
Konsortium	Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners: J.P. Morgan, UBS Investment Bank Joint Bookrunners: Commerzbank AG, Kempen & Co, HSBC
Grundkapital in €	61.302.326,00
Grundkapital in Stück	61.302.326

Performance der Aktie im Indexvergleich

in %

TLG IMMOBILIEN | SDAX | FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe REAL ESTATE | FTSE EPRA/NAREIT Germany

**FINANZKALENDER**

30. April 2015	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014
1. Juni 2015	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1 2015

Unser Finanzkalender wird fortlaufend erweitert und steht im Internet stets in aktueller Fassung zur Verfügung.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 23 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 24 KONZERN-BILANZ
- 26 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
- 27 VERÄNDERUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 28 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERN-ABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
 - 28 1. Umwandlung in eine Aktiengesellschaft
 - 28 2. Informationen zum Unternehmen
 - 29 3. Grundlagen des Konzern-Zwischenabschlusses
- 29 B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
- 30 C. KONSOLIDIERUNGSKREIS
- 31 D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
 - 31 1. Unternehmenszusammenschlüsse
 - 33 2. Fair-Value-Ermittlung
 - 34 3. Anteilsbasierte Vergütung
 - 34 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen
 - 34 5. Segmentberichterstattung
- 35 E. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-ZWISCHENBILANZ
- 38 F. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 40 G. WEITERE ANGABEN
 - 40 1. Ergebnis je Aktie
 - 41 2. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
 - 42 3. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
 - 45 4. Eventualverbindlichkeiten
 - 45 5. Vorstand
 - 45 6. Aufsichtsrat
 - 45 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

zum 30. September 2014 – ungeprüft

in T €	1.7.2014– 30.9.2014	1.7.2013– 30.9.2013	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung				
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung				
a) Mieterlöse	28.359	29.665	85.356	88.881
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	5.788	4.511	14.841	13.983
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	443	187	1.296	1.135
	34.590	34.363	101.493	103.999
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung				
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	6.407	6.352	19.097	19.815
e) Aufwendungen für Instandhaltung	984	1.259	2.887	3.124
f) Übrige Leistungen	1.242	456	3.531	2.064
	8.633	8.067	25.515	25.003
	25.957	26.296	75.978	78.996
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.141	25.843	47.189	60.225
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.772	265	2.230	493
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	3.650	2.202	5.939	7.685
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	20.172	5.513	26.073	19.775
b) Aufwand Buchwertabgang	16.522	3.311	20.134	12.090
Sonstige betriebliche Erträge	5.268	1.660	8.901	5.538
Personalaufwand	4.243	3.911	11.901	19.291
Planmäßige Abschreibungen	297	350	998	1.092
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.999	1.535	7.422	3.824
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22.967	50.470	119.916	128.730
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	–	–	–	2.137
Finanzerträge	93	102	472	461
Finanzaufwendungen	6.286	8.184	18.380	26.272
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	57	-693	2.068	-6.115
Ergebnis vor Steuern	16.716	43.080	99.939	111.170
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.645	13.915	31.462	35.906
Konzernperiodenergebnis	11.071	29.165	68.477	75.264
davon entfallen auf:				
die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG	11.071	29.165	68.477	75.264
die nicht beherrschenden Anteile	–	–	–	–
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in € ¹	0,21	0,56	1,32	1,45
Kumuliertes sonstiges Ergebnis				
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	–	–	–	–
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Rücklage Hedge-Accounting	-3.757	–	-8.484	–
Gesamtergebnis	7.314	29.165	59.993	75.264
davon entfallen auf:				
die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG	7.314	29.165	59.993	75.264
die nicht beherrschenden Anteile	–	–	–	–

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, den sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien (52.000.0000) gewesen wäre. Da keine verwässernden Finanzinstrumente ausgegeben wurden, ist das unverwässerte Ergebnis je Aktie mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie identisch.

KONZERN-BILANZ

zum 30. September 2014 – ungeprüft

Aktiva

in T. €	30.9.2014	31.12.2013
A) Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.466.763	1.414.691
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.480	2.707
Sachanlagen	14.187	17.762
Immaterielle Vermögenswerte	538	872
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.584	124
Goodwill	1.311	—
Sonstige Vermögenswerte	8.408	8.423
Aktive latente Steuern	6.905	3.548
	1.502.176	1.448.127
B) Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.513	13.385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.516	11.567
Forderungen aus Ertragsteuern	293	194
Derivative Finanzinstrumente	—	15
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	2.994	4.953
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.442	707
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.985	138.930
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27.368	17.817
	106.112	187.568
Summe Aktiva	1.608.288	1.635.695

Passiva

in T €	30.9.2014	31.12.2013
A) Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	52.000	52.000
Kapitalrücklage	253.574	410.249
Gewinnrücklagen	333.963	339.939
Kumulierte sonstige Rücklagen	-9.637	-1.152
Nicht beherrschende Anteile	805	—
	630.705	801.036
B) Fremdkapital		
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	854.244	630.245
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	727.920	513.002
Pensionsverpflichtungen	6.751	6.931
Langfristige derivative Finanzinstrumente	14.287	18.788
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.396	3.384
Passive latente Steuern	101.890	88.140
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	123.339	204.414
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	29.113	113.225
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.282	14.573
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	13.057	16.193
Steuerschulden	57.893	44.287
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.994	16.136
	977.583	834.659
Summe Passiva	1.608.288	1.635.695

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2014 – ungeprüft

in T €	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	99.939	111.173
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	999	1.092
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47.189	-60.225
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.068	-6.115
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3.031	-655
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.856	—
Erträge von Gemeinschaftsunternehmen	—	-2.137
Gewinn/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-2.478	2
Zunahme/Abnahme der Vorräte	11.872	8.474
Finanzerträge	-472	-461
Finanzaufwendungen	18.380	26.272
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3.670	2.309
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-9.288	-26.611
	68.987	53.118
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Erhaltene Zinsen	498	461
Gezahlte Zinsen	-41.875	-42.098
Gezahlte Ertragsteuern	-6.798	-871
	20.812	10.610
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.500	22.626
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	—	15
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-28.019	-31.724
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-373	-28
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-181	-105
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	-45.676	—
Einzahlungen aus Abgängen von Gemeinschaftsunternehmen	—	71.214
	-3.749	61.998
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	—	15.200
Auszahlungen an Gesellschafter	-233.000	—
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	250.229	77.704
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-116.238	-143.499
	-99.008	-50.595
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)	-81.945	22.013
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	138.930	60.527
	56.985	82.540
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	56.985	82.540
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	56.985	82.540

VERÄNDERUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

ungeprüft

in T €	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting			
1.1.2013	52.000	151.461	804.278	—	-1.005	—	1.006.734
Konzernjahresergebnis	—	—	75.267	—	—	—	75.267
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	—	—	—	—	—	—	—
Gesamtergebnis	—	—	75.267	—	—	—	75.267
Entnahme Kapitalrücklage	—	-199.776	199.776	—	—	—	—
Ausschüttung an Gesellschafter	—	—	-325.177	—	—	—	-325.177
Zuzahlung in die Kapitalrücklage	—	15.200	—	—	—	—	15.200
Auflösung Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	—	—	-438.071	—	—	—	-438.071
Zuführung in die Kapitalrücklage	—	438.071	—	—	—	—	438.071
	—	253.495	-488.204	—	—	—	-234.709
30.9.2013	52.000	404.956	316.075	—	-1.005	—	772.026
1.1.2014	52.000	410.249	339.939	-124	-1.028	—	801.036
Konzernjahresergebnis	—	—	68.477	—	—	—	68.477
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	—	—	—	-8.484	—	—	-8.484
Gesamtergebnis	—	—	68.477	-8.484	—	805	60.798
Entnahme Kapitalrücklage	—	-158.547	158.547	—	—	—	—
Ausschüttung an Gesellschafter	—	—	-233.000	—	—	—	-233.000
Zuzahlung in die Kapitalrücklage	—	—	—	—	—	—	—
Einlage in Zusammenhang mit Geschäftsführervergütung	—	1.872	—	—	—	—	1.872
	—	-156.675	-5.977	-8.484	—	805	-170.330
30.9.2014	52.000	253.574	333.963	-8.609	-1.028	805	630.705

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzern-Zwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 30. September 2014

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

1. UMWANDLUNG IN EINE AKTIENGESELLSCHAFT

Mit notariell beurkundetem Umwandlungsbeschluss vom 5. September 2014 wurde der Rechtsformwechsel der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN AG durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN GmbH, LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. und Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG, beschlossen. Als erster Aufsichtsrat wurden durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN GmbH in diesem Umwandlungsbeschluss bestellt:

- a) Herr Michael Zahn;
- b) Herr Alexander Heße;
- c) Herr Dr. Claus Nolting.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 wurden zum ersten Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bestellt:

- a) Herr Peter Finkbeiner;
- b) Herr Niclas Karoff.

Durch Eintragung am 10. September 2014 in das Handelsregister unter der Registernummer HRB 161314 B wurde der Rechtsformwechsel der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN AG vollzogen.

Am 25. September 2014 wurden von den Aktionären (LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. und Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG) im Rahmen einer Hauptversammlung die drei weiteren Aufsichtsratsmitglieder Dr. Michael Bütter, Axel Salzmänn und Elisabeth Talma Steeman benannt.

2. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

Die Hauptaktivitäten der Muttergesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängenden Geschäften 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 der TLG-Gruppe sind im Wesentlichen frei von Saisoneinflüssen. Die Verpachtung, der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunktoreinflüssen.

3. GRUNDLAGEN DES KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzern-Zwischenabschluss der TLG-Gruppe 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 Konzern-Zwischenabschlusses 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.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Bilanz, die Konzern-Kapitalflussrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzern-Anhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzern-Zwischenabschluss den Konzern-Zwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzern-Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist ungeprüft.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Die TLG-Gruppe hat die ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen vollständig angewandt. Aus folgenden seit dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen ergeben sich für die TLG-Gruppe keine bzw. nicht signifikante Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss:

- ▼ Der IFRS 10 „Konzern-Abschlüsse“ stellt insbesondere auf die faktische Beherrschungsmöglichkeit bei Konsolidierungsfragen ab
- ▼ Der im Mai 2011 vom IASB veröffentlichte IFRS 11 ersetzt die Regelung des IAS 31 und des SIC-13
- ▼ Der IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ erfordert Anhangangaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen hinsichtlich Risiko und Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- ▼ Die „Änderung der Übergangsbestimmungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 beschränkt im Wesentlichen die Vorjahresvergleichswerte bei Änderungen aufgrund der Anwendung der neuen Standards auf ein Vergleichsjahr
- ▼ Im Mai 2011 veröffentlichte der IASB die Änderung des IAS 27. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Einzelabschlüssen eines Unternehmens.
- ▼ Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat
- ▼ Der neue IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ schreibt die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen vor

- ▼ Mit der Änderung des IAS 32 erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von Finanzinstrumenten. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt. Auswirkungen auf die TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten
- ▼ Mit der Änderung des IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ soll klargestellt werden, dass Angaben zum erzielbaren Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Cash-Generating Unit) nur dann notwendig sind, wenn für diese während der Berichtsperiode eine Wertminderung oder -aufholung erfasst wurde
- ▼ Mit der Änderung des IAS 39 wird die Novation eines außerbörslich gehandelten Derivates („orc“) als Sicherungsinstrument geregelt, ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen. Auswirkungen auf die TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierte Tochterunternehmen

	30.9.2014	31.12.2013
Stand 1.1.	4	4
Zugänge	1	—
Stand 30.9./31.12.	5	4

Anzahl Gemeinschaftsunternehmen at Equity

	30.9.2014	31.12.2013
Stand 1.1.	—	1
Abgänge	—	1
Stand 30.9./31.12.	—	—

Am 30. September 2014 erfolgte der Erwerb von ca. 94,9 Prozent der Anteile der EPISO Berlin Office Immobilien S.à.r.l. (EPISO). Aufgrund der Übernahme von ca. 94,9 Prozent der Anteile durch die TLG IMMOBILIEN AG am 30. September 2014 sowie durch die anschließende Bestellung der Geschäftsführung an demselben Tag durch die TLG IMMOBILIEN AG erlangte die TLG IMMOBILIEN AG am 30. September 2014 die Beherrschung über die EPISO. Mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 30. September 2014 wurde die Änderung des Namens der übernommenen Gesellschaft in TLG FAB S.à.r.l. beschlossen. Entsprechend wurde die genannte Gesellschaft am 30. September 2014 erstkonsolidiert.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen im Wesentlichen den im IFRS-Konzern-Abschluss dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzern-Abschluss der TLG-Gruppe zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

1. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Erstmals hat die TLG-Gruppe im Geschäftsjahr 2014 den IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ angewendet.

Die TLG IMMOBILIEN AG übernahm mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 5. September 2013 ca. 94,9 Prozent der Anteile an der EPISO, einer Gesellschaft luxemburgischen Rechts mit Sitz in Luxemburg. Mit Übertragung der Anteile sowie der nach luxemburgischem Recht erforderlichen notariell beurkundeten Bestellung der Geschäftsführer durch die TLG IMMOBILIEN AG am 30. September 2014 erlangte die TLG IMMOBILIEN AG am 30. September 2014 die Beherrschung an der EPISO. Mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 30. September 2014 wurde die Änderung des Namens der übernommenen Gesellschaft in TLG FAB S.à.r.l. beschlossen.

Die TLG FAB S.à.r.l. ist eine Objektgesellschaft, die Eigentümerin und Betreiberin des Büro- und Geschäftshauses „Forum am Brühl“ in Leipzig ist. Das 1996 / 1997 errichtete, aus zwei Gebäuden bestehende und mit einer Mietfläche von 26.500 Quadratmetern ausgestattete Büro- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Leipzig in direkter Nähe des Hauptbahnhofs, der Innenstadt sowie den zentralen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Büro- und Geschäftsflächen sind an mehr als 30 größtenteils hochwertige Mieter langfristig vermietet. Veräußerer der Gesellschaftsanteile ist eine Holdinggesellschaft luxemburgischen Rechts mit Sitz in Luxemburg.

Die Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in T €	
Vorläufiger Kaufpreis der Gesellschaftsanteile	14.958
Vorläufige Gegenleistung für den Anteilserwerb	14.958

Der vorläufige Kaufpreis als Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile wurde vollständig in der Berichtsperiode gezahlt.

Darüber hinaus übernahm die TLG IMMOBILIEN AG Darlehensforderungen und löste Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in folgender Höhe ab:

in T €	
Übernahme von Darlehensforderungen des Altgesellschafter, von einem mit dem Altgesellschafter verbundenen Unternehmen sowie von einem in Beziehung zum Altgesellschafter stehenden Unternehmen	12.666
Ablösung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten	19.267
Summe	31.933

Die Darlehen des Altgesellschafters wurden gegen Zahlung des Darlehensbetrags an den Altgesellschaftler in der Berichtsperiode übernommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden gegen Zahlung der Ablösebeträge in der Berichtsperiode abgelöst.

Folgende vorläufig zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Schulden, gegliedert nach Hauptgruppen, wurden im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommen:

in T €	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	50.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214
Sonstige Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte	25
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.216
Summe Vermögenswerte	51.456
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.710
Passive latente Steuern	3.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.964
Summe Schulden	37.004
Erworbenes Nettovermögen	14.452

Für die Berechnung des Goodwills wurde die „Full-Goodwill-Methode“ angewendet. Unter Anwendung dieser Methode ergibt sich ein Goodwill von 1.311 T Euro, wobei hiervon 67 T Euro auf die nicht beherrschenden Anteile entfallen. Der Goodwill repräsentiert erwartete Synergien aus der Integration der Gesellschaft.

Der Wert, der auf die nicht beherrschenden Anteile entfällt, beträgt 805 T Euro und entspricht dem von dem Minderheitsgesellschaftler für den Erwerb der Anteile zum 30. September 2014 bezahlten Kaufpreis.

Basierend auf den derzeit vertraglich vereinbarten Mieten erwartet die TLG IMMOBILIEN im vierten Quartal 2014 Mieterlöse von rund 800 T Euro sowie im Jahr 2015 von rund 3.300 T Euro.

Im dritten Quartal sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 200 T Euro erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden, die in demselben Quartal nicht zahlungswirksam geworden sind.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich macht, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

2. FAIR-VALUE-ERMITTLUNG

Alle Vermögensgegenstände, Eigenkapitalinstrumente und Schulden, die aufgrund der Anforderungen anderer Standards (ausgenommen von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“) zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach IFRS 13 bewertet. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) werden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge). Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgt mittels des Vergleichswertverfahrens unter der Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse.

Da die Bewertung der Finanzinvestitionen im Vergleich zum Konzern-Abschluss 2013 unverändert ist, gelten die detaillierten Erläuterungen des Konzern-Abschlusses zur Fair-Value-Ermittlung unverändert.

Für die TLG-Gruppe ergibt sich folgende Fair-Value-Hierarchie zum Stichtag 30. September 2014:

in T €	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	—	1.466.763
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	—	757.033	—
Derivate mit negativem Marktwert	—	14.287	—

¹ Die Ermittlung des Fair Values erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Zum Vergleich ergab sich zum 31. Dezember 2013 das folgende Bild:

in T €	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	—	1.414.691
Derivate mit positivem Marktwert	—	15	—
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	—	626.227	—
Derivate mit negativem Marktwert	—	18.788	—

¹ Die Ermittlung des Fair Values erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Während des dritten Quartals 2014 gab es keine Transfers innerhalb der Fair-Value-Hierarchie.

3. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Erstmals hat die TLG-Gruppe im Geschäftsjahr 2014 den IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ angewandt, da im Verlaufe des Geschäftsjahres 2014 ein Optionsprogramm für das Management aufgelegt wurde.

4. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass durch das Management Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe von Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten bzw. Schulden, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und den Ansatz von aktiven latenten Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TLG-Gruppe beeinflussen.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Bei der Managementberichterstattung haben sich gegenüber dem Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2013 keine Änderungen ergeben. Folglich besteht nach IFRS 8 nach wie vor ein berichtspflichtiges Segment, welches sämtliche operativen Tätigkeiten der TLG-Gruppe umfasst und über das regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet wird.

E. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-ZWISCHENBILANZ

Im Geschäftsjahr 2013 sowie in 2014 bis zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses entwickelten sich die als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** nach IAS 40 einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nach IFRS 5 wie folgt:

in T €	1.1.2014- 30.9.2014	1.1.2013- 31.12.2013
Buchwert zum 1.1.	1.414.691	1.511.726
Zukäufe	70.028	3.591
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	9.231	36.396
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-77.822	-209.259
Umgliederung in Sachanlagen	-25	—
Umgliederung aus Sachanlagen	3.470	—
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	47.189	72.237
Buchwert zum 30.9./31.12.	1.466.763	1.414.691

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

Das Büroportfolio ist um zwei attraktive Büroimmobilien in Berlin und Leipzig ergänzt worden. Nachdem die laufenden Projektentwicklungsobjekte der Vorjahre zum 31. Dezember 2013 alle in die Bewirtschaftung überführt worden sind, sind bis zum 30. September 2014 noch Ausbauleistungen erbracht worden. Die rückläufige Projektentwicklungstätigkeit spiegelt sich in der Höhe der Aktivierungen von baulichen Maßnahmen von 9.231 T Euro (Vj. 36.396 T Euro) wider.

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 77.822 T Euro sind in geplanten portfoliostrategischen Verkäufen begründet.

Wie bereits in 2013 führten die weiterhin günstigen Marktbedingungen auch 2014 dazu, dass insbesondere eine Reihe von innerstädtischen Entwicklungsgrundstücken zu attraktiven Preisen veräußert werden konnten, mit dem Ergebnis, dass die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in 2014 von 47.189 T Euro sich zu 68 Prozent auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgliedert und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Neben den bereits genannten günstigen Marktbedingungen führte auch die gesunkene EPRA-Leerstandsquote von 4,6 Prozent in den ersten neun Monaten 2014 (Vj. 5,6 Prozent) für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu einer Erhöhung des Fair Values.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 30. September 2014 wie folgt dar:

in T €	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto- barwert)	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Nettoverkaufswert)
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	663.603	4,00 %	15,00 %	6,25 %	5,50 %	33,00 %	8,13 %
Büro	519.774	4,00 %	12,00 %	5,49 %	4,00 %	15,00 %	6,91 %
Hotel	189.188	5,00 %	6,25 %	5,60 %	6,25 %	6,75 %	6,48 %
Sonstiges	72.617	3,75 %	12,00 %	7,09 %	4,00 %	25,00 %	10,89 %
Summe (DCF-Verfahren)	1.445.182	3,75 %	15,00 %	5,93 %	4,00 %	33,00 %	7,58 %
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	4.880	5,00 %	5,00 %	5,00 %	—	—	—
Büro	230	7,50 %	7,50 %	7,50 %	—	—	—
Sonstiges	16.471	5,00 %	9,50 %	5,41 %	—	—	—
Summe (Liquidationsverfahren)	21.581	5,00 %	9,50 %	5,34 %	—	—	—
Gesamt	1.466.763						
Multipliiert Istmiete	12,70						

Zum 31. Dezember 2013 ergab sich folgendes Bild:

in T €	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto- barwert)	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Nettoverkaufswert)
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	655.994	5,00 %	15,00 %	6,25 %	5,50 %	25,00 %	8,16 %
Büro	447.308	4,00 %	12,00 %	5,54 %	4,00 %	20,00 %	7,12 %
Hotel	185.611	5,00 %	6,25 %	5,61 %	6,25 %	6,75 %	6,48 %
Sonstiges	73.698	5,00 %	14,00 %	7,86 %	6,00 %	30,00 %	11,46 %
Summe (DCF-Verfahren)	1.362.610	4,00 %	15,00 %	6,01 %	4,00 %	30,00 %	7,76 %
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	24.500	5,00 %	7,50 %	5,78 %	—	—	—
Büro	450	7,50 %	7,50 %	7,50 %	—	—	—
Sonstiges	27.131	3,00 %	8,00 %	5,07 %	—	—	—
Summe (Liquidationsverfahren)	52.081	3,00 %	8,00 %	5,43 %	—	—	—
Gesamt	1.414.691						
Multipl. Istmiete	12,68						

In den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten sind zum 30. September 2014 verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von 2.637 T Euro enthalten.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. In diesen sind zum 30. September 2014 verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von 129 T Euro enthalten. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Ausschüttung an die Gesellschafter.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzern-Eigenkapitals ist aus dem Konzern-Eigenkapitalspiegel ersichtlich. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Ausschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von 233.000 T Euro. Hiervon stammen 158.547 T Euro aus der Kapitalrücklage, 843 T Euro aus der Gewinnrücklage sowie 73.610 T Euro aus dem laufenden Ergebnis.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzten sich wie folgt zusammen:

in T €	30.9.2014	31.12.2013
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	29.113	113.225
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit länger als 1 Jahr	727.920	513.002
Summe Bankverbindlichkeiten	757.033	626.227
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.985	138.930
Nettorendkapital	700.048	487.298

Die Erhöhung der Bankverbindlichkeiten resultiert neben der Regeltilgung im Wesentlichen aus der Ziehung von Darlehenstranchen aus bereits abgeschlossenen Finanzierungen und Neufinanzierungen in Höhe von 250.229 T Euro. Darüber hinaus wurden Altdarlehen in Höhe von 102.514 T Euro zurückgezahlt.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T €	Stand 1.1.2014	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 30.9.2014
Personalkostenrückstellungen aus Restrukturierungsplan	2.845	—	-2.383	—	462
Rückstellungen für Prozesskosten	12.871	1.161	—	-2.284	11.748
Sonstige übrige Rückstellungen	477	523	-150	-3	847
Summe	16.193	1.684	-2.533	-2.287	13.057

Die Rückstellungen für Prozesskosten konnten aufgrund eines gewonnenen Prozesses teilweise aufgelöst werden.

F. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung ist bedingt durch Verkäufe aufgrund von strategisch bestimmten Portfoliooptimierungen in den ersten drei Quartalen im Jahr 2014 im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 gesunken. Die im Vergleich zur Vorjahresperiode gesunkenen Erlöse aus der Objektbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Portfolios von Pflegeheimimmobilien im November 2013.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ein Betrag von 32.016 T Euro (bis 30. September 2013: 4.681 T Euro) auf Immobilien, welche als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurden.

Der **Personalaufwand** entwickelte sich wie folgt:

in T €	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013
Gehälter	7.330	9.518
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.501	1.829
Boni	877	1.088
Abfindungen	321	6.855
Anteilsbasierte Vergütungskomponenten nach IFRS 2 ¹	1.872	—
Summe	11.901	19.291

¹ Im Halbjahresabschluss 2014 war ein Betrag von 795 T Euro unter den Gehältern enthalten, der im Abschluss zum 3. Quartal 2014 umgegliedert wurde.

Zu Beginn des Jahres 2013 hat die Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen eingeleitet. Zum einen wurden im Jahresverlauf Aufgaben von den Niederlassungen in die Zentrale verlagert, sodass vor Ort eine Konzentration auf die operativen Aufgaben stattfinden konnte. Zum anderen wurde mit einer Optimierung des Personalkörpers begonnen. Diese Optimierung geht einher mit der strategischen Ausrichtung des Immobilienbestandes.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat am 7. März 2013 basierend auf dem Sozialplan vom 1. November 2011 einen Interessenausgleich verabschiedet. In diesem Zuge fielen u. a. Aufwendungen für Abfindungen an.

Der Rückgang der Aufwendungen für Gehälter und soziale Abgaben ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahlen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung zurückzuführen.

Die Zunahme der **sonstigen betrieblichen Erträge** resultiert im Wesentlichen aus der anteiligen Übernahme der in der Berichtsperiode im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen durch den Gesellschafter in Höhe von 2.952 T Euro. Weitere Erläuterungen hierzu wurden im Abschnitt G unter 3. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen aufgenommen.

Die Zunahme der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist im Wesentlichen auf die mit dem Börsengang der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden zusätzlichen Aufwendungen zurückzuführen.

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

in T €	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013
Zinserträge aus Bankguthaben	-279	-295
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-182	-160
Übrige Finanzerträge	-11	-6
Summe Finanzerträge	-472	-461
Zinsaufwand für Zinsderivate	3.013	5.369
Darlehenszinsen	13.493	20.619
Übrige Finanzaufwendungen	1.873	284
Summe Finanzaufwendungen	18.380	26.272
Finanzergebnis	17.908	25.811

Der Rückgang bei den Darlehenszinsen ergibt sich trotz insgesamt gestiegener Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus einer optimierten Finanzierungsstruktur des Unternehmens. Im Vorjahr wirkte zudem eine von den Gesellschaftern übernommene Darlehensverbindlichkeit belastend. Diese wurde im März 2014 zurückgeführt.

Der Zinsaufwand für Zinssicherungsgeschäfte war insbesondere deshalb rückläufig, da im März 2014 alte Zinssicherungsgeschäfte aufgelöst wurden und anschließend Ersatzgeschäfte mit günstigeren Konditionen abgeschlossen wurden.

Der **Steueraufwand/Steuerertrag** gliedert sich wie folgt:

in T €	1.1.2014– 30.9.2014	1.1.2013– 30.9.2013
Laufende Ertragsteuern	20.403	18.359
Steuerlatenzen	11.059	5.540
Steueraufwand/Steuerertrag	31.462	23.899
Aperiodische laufende Ertragsteuern	—	49

G. WEITERE ANGABEN

1. 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.

Es wurden keine verwässernden Finanzinstrumente ausgegeben. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist deshalb mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie identisch.

	Einheit	1.1.2014– 30.9.2014	01.1.2013– 30.9.2013
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis	in T €	68.477	75.264
Anzahl ausgegebener Aktien ¹	in T	52.000	52.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in €	1,32	1,45

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Die unten stehende Tabelle führt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Klassen und Bewertungskategorien auf:

30.9.2014	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	
in T €							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.460	2.460	—	—	—	2.460
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AFS	124	n/a	—	—	—	124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	10.516	10.516	—	—	—	10.516
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.994	2.994	—	—	—	2.994
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	56.985	56.985	—	—	—	56.985
Summe finanzielle Vermögenswerte		73.078	70.494	—	—	—	73.078
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	FLaC	757.033	801.548	—	—	—	757.033
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.282	14.282	—	—	—	14.282
Derivative Finanzinstrumente ²	FLHfT	—	—	—	14.287	—	14.287
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	12.389	4.199	—	—	8.191	12.389
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		783.705	820.028	—	14.287	8.191	797.992

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des Fair Values gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

1 Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/ Marktdaten).

2 Derivate: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/ Marktdaten).

31.12.2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	
in T €							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AFS	124	n/a	—	—	—	124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	11.567	11.567	—	—	—	11.567
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	4.953	4.953	—	—	—	4.953
Derivative Finanzinstrumente ¹	FAHfT	—	—	15	—	—	15
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	138.930	138.930	—	—	—	138.930
Summe finanzielle Vermögenswerte		155.574	155.449	15	—	—	155.589
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ²	FLaC	626.227	640.477	—	—	—	626.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.573	14.573	—	—	—	14.573
Derivative Finanzinstrumente ¹	FLHfT	—	—	18.608	180	—	18.788
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	19.520	11.983	—	—	7.537	19.520
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		660.321	667.033	18.608	180	7.537	679.109

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des Fair Values gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

1 Derivate: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/ Marktdaten).

2 Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/ Marktdaten).

LaR = Loans and Receivables

FLaC = Financial Liabilities at Cost

HfT = Held for Trading

FAHfT = Financial Assets Held for Trading

AFS = Available for Sale

FLHfT = Financial Liabilities Held for Trading

Innerhalb der Klasse „sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte“ sind in der Bewertungskategorie AfS Finanzinstrumente in Höhe von 124 T Euro (31. Dezember 2013: 124 T Euro) enthalten. Dabei handelt es sich um Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at Equity bewerteten Unternehmen. Die Instrumente werden at Cost zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da für sie kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann.

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

3. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die TLG-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf die TLG-Gruppe auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Durch die Umwandlung der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN AG hat sich der Kreis der nahestehenden Unternehmen und Personen verändert.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstands, des Aufsichtsrats der TLG IMMOBILIEN AG, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen einschließlich der Geschäftsführung von Tochterunternehmen sowie die Tochterunternehmen der TLG-Gruppe als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Zudem gelten die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG als ehemalige Gesellschafter und seit der Umwandlung als alleinige Aktionäre sowie diesen zuzurechnende Unternehmen und Personen als nahestehende Unternehmen bzw. Personen der TLG-Gruppe.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN hat in den ersten neun Monaten 2014 aus der Kapitalrücklage 158.547 T Euro, aus der Gewinnrücklage 843 T Euro und aus dem laufenden Ergebnis 73.610 T Euro an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und nahestehenden Unternehmen betragen zum 30. September 2014:

in T €	1.1.2014- 30.9.2014	01.1.2013- 30.9.2013
Bilanz		
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	2.952	—
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Gesellschaften	—	87

In den ersten neun Monaten belaufen sich die Aufwendungen und Erträge gegenüber nahe-
stehenden Unternehmen auf:

in T €	1.1.2014- 30.9.2014	1.1.2013- 30.9.2013
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus weiterbelasteten Aufwendungen gegenüber Gesellschaftern	2.952	—
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Zinsen)	—	215
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Avalprovisionen)	230	72

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern sowie die Erträge aus weiterbelasteten Aufwendungen gegenüber Gesellschaftern resultieren aus der anteiligen Übernahme der in der Berichtsperiode im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen. Für die Berechnung der Forderung gegenüber den Gesellschaftern wurde ein Anteil am Gesamterlös aus dem Börsengang der Gesellschafter von ca. 73,0 Prozent zugrunde gelegt. Die entstandenen Aufwendungen setzen sich aus dem Börsengang bzw. der Vorbereitung desselben zuzurechnenden Prüfungs- und Beratungskosten zusammen.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH hat am 11. April 2014 eine bilaterale Bonusvereinbarung mit den direkten Gesellschaftern der Gesellschaft geschlossen. Die Begünstigten sollen in Form einer Bonuszahlung in bar an einer zukünftig realisierten Wertsteigerung der Gesellschaft partizipieren.

Die Bemessungsgrundlage der Bonuszahlung ist ein Referenzwert, der die Wertsteigerung über die Haltedauer der Beteiligung an dem eingesetzten Eigenkapital der Gesellschafter reflektieren soll. Der Referenzwert bemisst sich nach der Summe der Auszahlungen an die Gesellschafter abzüglich der von den Gesellschaftern getätigten Einzahlungen in das Investment. Die Bonuszahlung basiert dabei auf einem Prozentsatz des Referenzwertes, verbunden mit einer Kappungsgrenze des Prozentsatzes bei 0,4 Prozent.

Die Bonuszahlung wird durch die Gesellschafter fällig, wenn mehrere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Eintritt eines Exit- oder Teil-Exit-Ereignisses: Weder die direkten Gesellschafter noch die mit ihnen verbundenen Unternehmen halten zukünftig eine direkte oder indirekte Beteiligung an der TLG IMMOBILIEN GmbH bzw. die Höhe der Beteiligung sinkt unter die Summe ihrer derzeitigen Beteiligung
- Die Auszahlungen müssen die Einzahlungen der Gesellschafter um mehr als 50 Prozent übersteigen
- Zum Zeitpunkt des Exit- bzw. Teil-Exit-Ereignisses muss ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis der Geschäftsführer bei der TLG IMMOBILIEN GmbH vorliegen

Das Anreiz-Programm sieht eine direkte Zahlung der Gesellschafter an die Geschäftsführung vor. Die TLG-Gruppe ist nicht verpflichtet diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Bonusprogramm wird deshalb wie eine anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2 bilanziert, die von der TLG IMMOBILIEN GmbH an den Vorstand gewährt wird. Dem gegenüber steht eine Zuführung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage.

Basierend auf der Einschätzung der Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH im Hinblick auf den Eintritt der oben genannten Bedingungen ist mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Als Erdienungszeitraum wird ein Gesamtzeitraum von 18 Monaten seit Abschluss der Bonusvereinbarung unterstellt.

Im Zuge der Vorbereitung des Börsenganges der TLG IMMOBILIEN AG wurden im September 2014 die bisherigen Verträge der Geschäftsführung vom April 2014 abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt.

Auch die neuen Vereinbarungen sehen eine Staffelung im Sinne von Teil-Exit(s) und finalem Exit vor. Hierbei wird im Falle eines ersten erfolgreichen Teil-Exits (IPO) eine fixe Zahlung i. H. v. 1.050 T Euro sowie die Übertragung von Aktien der Gesellschaft im Wert von 300 T Euro (basierend auf dem Emissionspreis) pro Vorstandsmitglied fällig.

Im Zuge eines folgenden finalen Exits oder mehrerer nachfolgender Exits bis hin zum vollständigen Exit werden pro Kopf weitere Aktien der Gesellschaft im Wert von jeweils 850 T Euro (basierend auf dem Emissionspreis) an die Vorstände übertragen. Sollten mehrere weitere Teil-Exits erfolgen, ist eine ratierte Erfüllung der zweiten Tranche vorgesehen. Die Exit-Bonusvereinbarung ist analog zur ursprünglichen Bonusvereinbarung als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu erfassen.

Die Ablösung der alten durch die neuen Verträge wird als Modifikation bestehender Verträge gemäß IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusagen wie bisher bilanziert werden und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil („Incremental Fair Value“) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand zu erfassen ist.

Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem Fair Value des ursprünglichen Programms und dem Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation. Aufgrund der Ausgestaltung des alten bzw. neuen Programms ergibt sich zum Tag der Modifikation eine positive Differenz, sodass aus der Modifikation der Altverträge zusätzlicher Aufwand von insgesamt 1.384 T Euro zu erfassen ist. Im Detail ergeben sich für die Vorstandsmitglieder folgende Zusagen:

Beizulegender Zeitwert der Zusage

in T €	Fair Value Altverträge	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Peter Finkbeiner	1.508	2.200	692
Niclas Karoff	1.508	2.200	692
Summe	3.016	4.400	1.384

Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der TLG IMMOBILIEN AG nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung.

Als Aufwand bei der TLG IMMOBILIEN GmbH wurden insgesamt im dritten Quartal 1.077 T Euro gemäß den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

4. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

5. VORSTAND

Die Zusammensetzung des Vorstands hat sich nach der ersten Bestellung am 8. September bis zum 30. September nicht verändert und besteht aus:

- a) Herrn Peter Finkbeiner (Mitglied des Vorstandes);
- b) Herrn Niclas Karoff (Mitglied des Vorstandes).

6. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN setzt sich zum 30. September 2014 wie folgt zusammen:

- a) Herr Michael Zahn (Vorsitzender);
- b) Herr Alexander Heße (stellvertretender Vorsitzender);
- c) Herr Dr. Claus Nolting;
- d) Herr Dr. Michael Bütter;
- e) Herr Axel Salzmänn;
- f) Frau Elisabeth Talma Stheeman.

Herr Dr. Michael Bütter, Herr Axel Salzmänn sowie Frau Elisabeth Talma Stheeman wurden auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 25. September 2014 im Rahmen der Erweiterung des Aufsichtsrats von drei auf sechs Mitglieder zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

7. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

a) Kapitalerhöhung am 22. Oktober 2014

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, am 22. Oktober 2014 wurde die Kapitalerhöhung der Gesellschaft beschlossen.

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 52.000.000 Euro eingeteilt in 52.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro wurde gegen Bareinlage von 9.302.326 Euro durch Ausgabe von 9.302.326 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2014 auf 61.302.326 Euro erhöht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG wurde ausgeschlossen. Sämtliche Aktionärsvertreter haben auf ihr Bezugsrecht verzichtet.

Die Satzung wurde in Bezug auf § 4 (Grundkapital) entsprechend durch Beschluss auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, am 22. Oktober 2014 angepasst.

Die Kapitalerhöhung sowie der Verweis auf die Satzungsänderung wurden am 23. Oktober 2014 im Handelsregister unter der Registernummer HRB 161314 B eingetragen.

b) Genehmigtes Kapital am 22. Oktober 2014

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin am 22. Oktober 2014 wurde der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Oktober 2019 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis 30.651.163 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sachanlagen um bis zu 30.651.163 Euro zu erhöhen.

Die derzeit bestehende, durch die Hauptversammlung am 25. September 2014 beschlossene und bis zum 24. September 2019 befristete Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals gem. § 6 der Satzung wird mit Wirksamwerden des neuen genehmigten Kapitals aufgehoben.

Die Satzung wurde in Bezug auf § 6 (Genehmigtes Kapital) entsprechend durch Beschluss auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, am 22. Oktober 2014 angepasst.

Die Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals, das auf der außerordentlichen Hauptversammlung per Beschluss genehmigte Kapital sowie der Verweis auf die Satzungsänderung wurden am 23. Oktober 2014 im Handelsregister unter der Registernummer HRB 161314 B eingetragen.

c) Börsengang am 24. Oktober 2014

Die TLG IMMOBILIEN AG und die bisherigen Gesellschafter haben am 23. Oktober 2014 gemeinsam mit den Konsortialbanken unter Führung der Joint Global Coordinators J.P. Morgan und ubs Investment Bank den Angebotspreis für die angebotenen Aktien der TLG IMMOBILIEN auf 10,75 Euro pro Aktie festgelegt.

Im Rahmen des Angebots wurden insgesamt 33.500.000 TLG IMMOBILIEN-Aktien begeben. Davon stammen 9.302.326 neue Inhaberaktien aus der bereits oben aufgeführten Barkapitalerhöhung und 24.197.674 aus den Beständen der abgebenden Gesellschafter (21.545.674 aus den Beständen der LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und 2.652.000 aus den Beständen der Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG). Zum Angebotspreis beträgt das Angebotsvolumen 360,1 Mio. Euro. Zusätzlich erfolgte eine Mehrzuteilung von 1.415.234 existierenden Inhaberaktien aus den Beständen der LSREF II East AcquiCo S.à r.l. („Greenshoe“ oder „Greenshoe-Option“). Mit Ausübung der Greenshoe-Option steigt die Gesamtzahl der begebenen TLG IMMOBILIEN-Aktien auf 34.915.234 und das Angebotsvolumen auf 375,3 Mio. Euro.

Der Bruttoerlös aus dem Verkauf neuer Aktien beträgt ca. 100 Mio. Euro. Davon sind der TLG IMMOBILIEN ca. 98,5 Mio. Euro tatsächlich zugeflossen.

d) Anstellungsverträge des Vorstandes

Aufgrund einer in den Anstellungsverträgen des Vorstandes enthaltenen aufschiebenden Bedingung – die mit Eintritt des Börsengangs erfüllt wurde – erhält der Vorstand beginnend mit dem 1. Januar 2015 eine langfristige Vergütungskomponente, die zukünftig gemäß IFRS 2 bilanziert wird.

e) Kauf neuer Objekte

Am 18. Juli 2014 wurde der notarielle Kaufvertrag für ein neues Büroobjekt in der Köpenicker Straße 30–31 in 10179 Berlin unterzeichnet. Der Kaufpreis inklusive der Anschaffungsnebenkosten betrug 23,0 Mio. Euro. Die sehr gute Lage in der Köpenicker Straße in Berlin, die Größe der vermieteten Fläche von 12.156 Quadratmetern und die Mieterstruktur mit zwei hochwertigen Ankermietern (Verdi und Deutsche Bahn) passen hervorragend in das Objektportfolio der TLG IMMOBILIEN AG. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte gemäß Kaufvertrag am 1. Oktober 2014.

Zur Finanzierung dieses Objekts wurde ein Bankdarlehen in Höhe von 13,6 Mio. Euro aufgenommen, welches am 1. Oktober 2014 ausbezahlt wurde.

Berlin, 28. November 2014



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen und Gewissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2014 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenbericht 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, 28. November 2014



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

KONTAKT

Herausgeber:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
D-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

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.