

# QUARTALS- FINANZBERICHT

zum 30. September 2016

# KENNZAHLEN

## KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	103.380	93.812	10,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	92.612	83.908	10,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	617	5.093	-87,9
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	53.022	100.391	-47,2
FFO	in TEUR	58.612	47.781	22,7
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,87	0,78	11,5

	Einheit	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.974.067	1.739.474	13,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	43.059	183.736	-76,6
Bilanzsumme	in TEUR	2.090.843	1.999.461	4,6
Eigenkapital	in TEUR	969.912	967.874	0,2
Eigenkapitalquote	in %	46,4	48,4	-2,0 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	859.220	782.688	9,8
Nettoverschuldung	in TEUR	816.161	598.952	36,3
Net LTV <sup>2</sup>	in %	40,4	33,6	6,8 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.191.322	1.171.594	1,7
EPRA NAV pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	17,67	17,37	1,7

	Einheit	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung in %
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	1.987.349	1.765.834	12,5
Immobilien	Anzahl	407	418	-11 Einheiten
Jahresnettokalmmiete <sup>4</sup>	in TEUR	143.462	131.379	9,2
Mietrendite	in %	7,2	7,4	-0,2 Pkt.
EPRA Leerstand	in %	3,1	3,7	-0,6 Pkt.
WALT	in Jahren	6,2	6,5	-0,3 Jahre
Durchschnittsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	9,45	9,23	2,4



<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. September 2015: 61,3 Mio., zum 30. September 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in den ersten neun Monaten 2015 61,3 Mio. und in den ersten neun Monaten 2016 67,4 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 18

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

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



**TITELMOTIV**  
TECHNISCHES RATHAUS  
PRAGER STRASSE 118-136  
04317 LEIPZIG

Akquisition im zweiten Quartal 2016

# INHALT

2	VORWORT
4	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
7	KENNZAHLEN NACH EPRA
<b>10</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
<b>20</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
21	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
22	KONZERNBILANZ
23	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>25</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
25	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
26	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
26	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
27	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
29	E. SONSTIGE ANGABEN
32	FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM



**Peter Finkbeiner**  
*Mitglied des Vorstandes*

**Niclas Karoff**  
*Mitglied des Vorstandes*

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

wir freuen uns, auch das dritte Quartal in diesem Jahr erfolgreich abschließen zu können. Neben der Vollvermietung unseres Ankaufsobjektes „Spreétage“ in Berlin und einer großflächigen Vermietung im Stralsunder „Quartier17“ konnten wir im August insbesondere die Akquisition eines Büroobjektes mit erheblichem Vermietungspotenzial in Berlin vermelden. In den Ankauf investierten wir rd. EUR 32,1 Mio. und sind zuversichtlich den Leerstand zügig abbauen zu können. Wir schätzen den Berliner Büromarkt unverändert positiv ein, was auch durch die im dritten Quartal in Kooperation mit dem Analysehaus bulwiengesa veröffentlichte Studie „Marktprognose 2020 – Berlins Büronutzer von morgen“ untermauert wird. Zum Quartalsende konnten wir weiterhin den Erwerb von zwei benachbarten Nahversorgungszentren in Dresden vermelden. In diese Transaktion investierten wir insgesamt rd. EUR 24,3 Mio., die Objekte weisen hervorragende Kennzahlen auf.

Auch unsere operativen Ergebnisse entwickelten sich weiterhin sehr positiv: So stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 um 10,4% auf EUR 92,6 Mio. Ebenfalls stiegen unsere Funds from Operations (FFO) im Vergleich zum 30. September 2015 um 22,7% auf EUR 58,6 Mio.

Wir halten daher an unserer Prognose der FFO für das Gesamtjahr 2016 fest und erwarten diese in einer Spanne von EUR 74 Mio. bis EUR 76 Mio.

Weiterhin haben wir nach dem Berichtsstichtag am 14. Oktober 2016 zwei hochwertige Büroobjekte in Frankfurt am Main für rd. EUR 160 Mio. erworben und damit den Grundstein für unseren strategischen Markteintritt in Westdeutschland gelegt. Von hier aus beabsichtigen wir unser Portfolio in der perspektivenreichen Rhein-Main-Region, aber auch an weiteren Standorten im Bundesgebiet, gezielt und wertsteigernd auszubauen. Unser bewährtes Geschäftsmodell wollen wir dabei diszipliniert beibehalten.

Berlin, 11. November 2016

Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

# DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

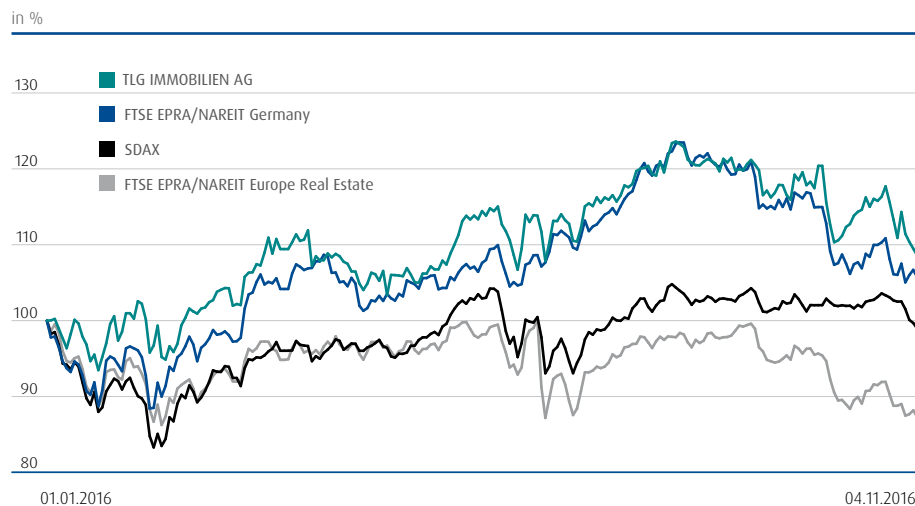
Nach einem turbulenten ersten Halbjahr konnte sich der Aktienmarkt im dritten Quartal 2016 des Jahres wieder deutlich erholen und stabilisieren. Insbesondere nachlassende Ängste vor den Auswirkungen des Brexits auf die Weltwirtschaft, robuste Arbeitsmarktdaten aus den USA bei unverändertem Leitzins sowie die Aussicht auf moderatere Zinserhöhungen als erwartet haben sich positiv auf den Aktienmarkt ausgewirkt. Sorgen über den europäischen Bankensektor, ein zwischenzeitlich fallender Geschäftsklimaindex in den USA und politische Einflüsse, wie der gescheiterte Putsch in der Türkei, haben die Märkte nur kurzzeitig unter Druck setzen können.

Im Ergebnis konnte der deutsche Aktienmarkt in der ersten Hälfte des dritten Quartals deutlich steigen und erreichte am 15. August ein neues Jahreshoch von 10.802,32 Punkten. Danach verlor der Leitindex wieder leicht und notierte zum Ende des Quartals bei 10.511,02 Punkten. Damit erreichte der DAX eine Quartalsperformance von 7,9%, lag jedoch nur marginal über dem Eröffnungskurs vom 4. Januar 2016.

Der SDAX entwickelte sich im Vergleich zum DAX in den ersten neun Monaten etwas freundlicher und stieg um 2,7% von Anfang Januar 2016 bis Ende September 2016.

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich hingegen noch positiver. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg in den ersten neun Monaten um 17,6%. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index fiel hingegen im selben Zeitraum um -3,0%.

## Performance der Aktie im Indexvergleich



Quelle: Bloomberg

Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2016 und erreichte am 11. August 2016 mit EUR 20,84 den Xetra-Höchstkurs im dritten Quartal 2016. Zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2016 schloss die Aktie bei EUR 20,10, was einer Performance in den ersten neun Monaten von 15,5% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,40 entspricht. Damit konnte die TLG IMMOBILIEN-Aktie die Performance von DAX und SDAX sowie auch den Immobilienindex FTSE EPRA/NAREIT Europe deutlich übertreffen.

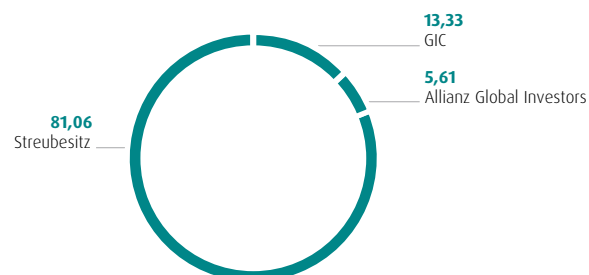
### Kennzahlen TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	67.432.326,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	67.432.326
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 11.08.2016 (Xetra) in EUR	20,84
Berichtsperiodentiefstkurs am 21.01.2016 (Xetra) in EUR	16,12
Schlusskurs 30.09.2016 (Xetra) in EUR	20,10
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.355,1

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

### Aktionärsstruktur zum 30. September 2016<sup>1</sup>

in %



<sup>1</sup> Datenbasis sind die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen.

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

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

**Streubesitz** gesamt gemäß Definition der Deutschen Börse.

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 21, 22 WpHG, bezogen auf das damals aktuelle Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl von Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

## HAUPTVERSAMMLUNG

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

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

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

## ANALYSTENCOVERAGERE

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	23,00	Buy	Georg Kanders	28.10.2016
BERENBERG	22,00	Buy	Kai Klose	17.10.2016
Kepler Cheuvreux	23,50	Buy	Thomas Neuhold	17.10.2016
Kempen & Co.	20,00	Neutral	Remco Simon	17.10.2016
Victoria Partners	19,50–21,50	n/a	Bernd Janssen	12.10.2016
J.P. Morgan	23,00	Overweight	Tim Leckie	29.09.2016
Nord/LB	19,50	Hold	Michael Seufert	24.09.2016
UBS	20,00	Neutral	Osmaan Malik	10.08.2016
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	03.06.2016
Deutsche Bank	22,00	Buy	Markus Scheuffler	27.05.2016
COMMERZBANK	21,50	Buy	Thomas Rothäusler	04.05.2016

Quelle: Bloomberg (Stand 04.11.2016) und Broker Research

## INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

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

- ▼ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference 2016, Frankfurt am Main
- ▼ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2016, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Kepler Cheuvreux – German Property Day, Paris
- ▼ Deutsche Bank – dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
- ▼ EPRA Conference, Paris
- ▼ Bank of America Merrill Lynch – 2016 Global Real Estate Conference, New York
- ▼ Berenberg and Goldman Sachs Fifth German Corporate Conference, München
- ▼ Baader Investment Conference, München
- ▼ Société Générale, Pan-European Real Estate Conference, London

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

Am 30. März 2016 wurden die Geschäftszahlen 2015, am 13. Mai die Quartalszahlen für das erste Quartal und am 10. August die Quartalszahlen für das erste Halbjahr 2016 publiziert und den Investoren und Analysten jeweils im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor Relations-Bereich im Internet auf [www.tlg.de](http://www.tlg.de) stehen neben den Berichtsdokumenten die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung.



# KENNZAHLEN NACH EPRA

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

## Kennzahlen nach EPRA im Überblick

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.191.322	1.171.594	19.728	1,7
EPRA NNNNAV	926.956	931.029	-4.073	-0,4
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,9	6,1	-0,2 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,7	-0,6 Pkt.	

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	58.727	48.655	10.072	20,7
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % <sup>1</sup>	23,0	25,5	-2,6 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % <sup>1</sup>	21,8	24,0	-2,2 Pkt.	



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

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das auf die Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN entfallende Gesamtergebnis von TEUR 53.576, gegenläufig wirkte die Ausschüttung der Dividende in Höhe von TEUR 48.551 im Juni 2016.

Die Reduzierung der EPRA Leerstandsquote von 3,7 % per 31. Dezember 2015 auf 3,1 % per 30. September 2016 für den Gesamtbestand ist neben dem Verkauf von zwei Gewerbeparks in Chemnitz insbesondere durch Leerstandsabbau in der Assetklasse Büro begründet.

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

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	53.022	100.391	-47.369	-47,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.803	-74.287	65.484	-88,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-332	-4.498	4.166	-92,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7	-595	588	-98,8
Steuern auf das Verkaufsergebnis/aperiodische Steuern	-1.584	-6.641	5.057	-76,1
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.654	179	1.475	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	957	0	957	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	13.916	34.278	-20.362	-59,4
Nicht beherrschende Anteile	-96	-172	76	-44,2
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>58.727</b>	<b>48.655</b>	<b>10.072</b>	<b>20,7</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	67.432	61.302		
EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR)	0,87	0,79		

<sup>1</sup> Einschließlich des Aufwands aus Anpassung Kaufpreis Verkauf Gewerbepark Grimma in Höhe von TEUR 278, gehalten als Beteiligung; in der GuV ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital <sup>1</sup>	967.127	965.065	2.062	0,2
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	4.725	5.572	-847	-15,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	329	333	-4	-1,2
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	22.030	15.921	6.109	38,4
Latente Steuern	198.275	185.867	12.408	6,7
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.191.322</b>	<b>1.171.594</b>	<b>19.728</b>	<b>1,7</b>
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	17,67	17,37		

<sup>1</sup> Angepasst um nicht beherrschende Anteile

### EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.191.322</b>	<b>1.171.594</b>	<b>19.728</b>	<b>1,7</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-22.030	-15.921	-6.109	38,4
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-44.061	-38.777	-5.284	13,6
Latente Steuern	-198.275	-185.867	-12.408	6,7
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)</b>	<b>926.956</b>	<b>931.029</b>	<b>-4.073</b>	<b>-0,4</b>

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

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.974.067	1.739.474	234.593	13,5
Vorratsimmobilien	1.103	1.104	-1	-0,1
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.832	15.912	-11.080	-69,6
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>1.980.002</b>	<b>1.756.490</b>	<b>223.512</b>	<b>12,7</b>
Geschätzte Transaktionskosten	139.752	125.899	13.853	11,0
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>2.119.754</b>	<b>1.882.389</b>	<b>237.365</b>	<b>12,6</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	143.461	131.097	12.364	9,4
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-17.920	-16.533	-1.387	8,4
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>125.541</b>	<b>114.564</b>	<b>10.977</b>	<b>9,6</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	498	280	218	77,9
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>126.039</b>	<b>114.844</b>	<b>11.195</b>	<b>9,7</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,9</b>	<b>6,1</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,9</b>	<b>6,1</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	

**EPRA Leerstandsquote**

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	4.513	4.919	-406	-8,3
Marktmiete gesamt	145.310	131.679	13.631	10,4
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,6 Pkt.</b>	

**EPRA Kostenquote**

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS<sup>1</sup></b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	29.455	25.928	3.527	13,6
Personalaufwand	8.313	9.197	-884	-9,6
Planmäßige Abschreibungen	426	629	-203	-32,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.200	4.974	-774	-15,6
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-17.102	-14.718	-2.384	16,2
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-1.534	-1.338	-196	14,6
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-23	-718	695	-96,8
Erbbauzinsen	-6	-5	-1	20,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>23.729</b>	<b>23.949</b>	<b>-220</b>	<b>-0,9</b>
Direkte Leerstandskosten	-1.200	-1.415	215	-15,2
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>22.529</b>	<b>22.534</b>	<b>-5</b>	<b>0,0</b>
Mieteinnahmen	103.380	93.812	9.568	10,2
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>23,0</b>	<b>25,5</b>	<b>-2,6 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>21,8</b>	<b>24,0</b>	<b>-2,2 Pkt.</b>	



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

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

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

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

#### 1.1.1 Organisatorische Struktur

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

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

- ▼ **Strategisches Portfolio Management**  
Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.
- ▼ **Asset und Property Management**  
Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das technische und kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen.
- ▼ **Akquisitionen und Verkäufe**  
Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die stabile Aufwärtsbewegung der deutschen Wirtschaft hat sich nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) auch im dritten Quartal 2016 weiter fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im Zeitraum von Juli bis September voraussichtlich um 0,3% und damit nur minimal schwächer als im Vorquartal. Während die Dynamik in der Industrie – trotz weiterhin zuversichtlicher Stimmung in den Unternehmen – bereits seit geraumer Zeit verhalten ist, dürfte die schwungvolle Entwicklung in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen

weiter anhalten. Der nach wie vor kräftige Beschäftigungsaufbau, die spürbare Rentenerhöhung sowie die Ausgaben im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration stützen den Konsum. Der Preisauftrieb dürfte trotz zuletzt anziehender Energiepreise weiter verhalten bleiben.

### **2.1.2 Branchenkonjunktur**

Nach Angaben von German Property Partners belief sich das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt in den deutschen Top-7-Städten zum Ende des dritten Quartals 2016 auf rd. EUR 16,4 Mrd. Das entspricht einem Rückgang um 15% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Produktmangel und die hohe Liquidität im Markt führen nach Einschätzung der Experten zu einem härteren Wettbewerb und steigender Risikobereitschaft der Investoren.

### **2.1.3 Entwicklung Büroimmobilien-Markt**

Nach Angaben von Savills erhöhte sich das Transaktionsvolumen am deutschen Büroimmobilien-Investmentmarkt im dritten Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal um 58%. Insgesamt wurden von Januar bis einschließlich September 2016 Büroobjekte mit einem Volumen von rd. EUR 13,0 Mrd. gehandelt, was etwa 15% unter dem Transaktionsvolumen des entsprechenden Vorjahreszeitraums liegt. Die hohe Dynamik an den Büovermietungsmärkten trägt zur anhaltend hohen Nachfrage nach Büroimmobilien bei. Da viele Büronutzer in zentralen Lagen keine geeigneten Flächen mehr finden und verstärkt auf B-Lagen ausweichen, hat sich auch der Wettbewerb der Investoren um Objekte in diesen Lagen intensiviert.

### **2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt**

Am Einzelhandelsimmobilien-Markt kam es in den ersten neun Monaten 2016 im Vorjahresvergleich zu einem deutlichen Umsatzrückgang um 46%. Als zentrale Herausforderung am Markt stellt sich weiterhin die Diskrepanz zwischen der überwiegend Core-fokussierten Nachfrage und dem vor allem auf das Non-Core-Segment entfallenden Angebot dar. Die Nachfrage nach Objekten der Risikoklassen Core-plus und Value-add hat sich spürbar erhöht, auch infolge der Auflegung spezieller Value-add-Fonds. Der äußerst starke Bieterwettbewerb um attraktive Fachmarktzentren und Shopping-Center an B-Standorten führt bei diesen laut Savills-Erhebungen zu einer weiteren spürbaren Renditekompression.

### **2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden im August 2016 zwar bundesweit 53,6 Mio. Übernachtungen und damit rd. 1% weniger als im August 2015 registriert, doch lag die Gesamtzahl der Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis August 2016 mit rd. 305 Mio. um 2% höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Am deutschen Hotelinvestmentmarkt summierte sich das Transaktionsvolumen nach Angaben von CBRE im dritten Quartal 2016 auf EUR 856 Mrd., nachdem es im dritten Quartal des Vorjahres noch bei EUR 1,4 Mrd. gelegen hatte. Insgesamt wurden in Deutschland in den ersten neun Monaten 2016 EUR 2,8 Mrd. in Hotels investiert, was lediglich um 1,5% unter dem Vergleichswert des Vorjahres lag.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

#### Kennzahlen

	<b>Total</b>	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	<b>1.987.349</b>	795.290	864.913	264.590	62.555
Jahresnettokaltmiete (TEUR) <sup>2</sup>	<b>143.462</b>	54.405	68.072	15.999	4.987
Mietrendite (%)	<b>7,2</b>	6,9	7,9	5,9	7,9
EPRA Leerstandsquote (%)	<b>3,1</b>	4,6	1,5	3,0	8,0
WALT (Jahre)	<b>6,2</b>	4,8	5,5	13,3	8,1
Immobilien (Anzahl)	<b>407</b>	61	278	7	61
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	<b>1.338.698</b>	536.396	582.496	109.482	110.324

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

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

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Sonstige, wobei in der Assetklasse Sonstige im Wesentlichen die Immobilien erfasst sind, die per 31. Dezember 2015 dem Nicht-Kernportfolio zugeordnet waren. Zum Berichtsstichtag 30. September 2016 sind 407 Immobilien (31.12.2015: 418) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 1,987 Mrd. (31.12.2015: rd. EUR 1,766 Mrd.) im Bestand. Die Steigerung des Immobilienbestandswertes um 12,5 % ist weitgehend durch Neuerwerbungen bedingt.

Die Neuerwerbungen betreffen bis zum 30. September 2016 die Assetklassen Büro und Hotel. In der Assetklasse Büro ergibt sich insbesondere durch den Ankauf von insgesamt neun Immobilien eine Bestandswertsteigerung um 30,3 % auf EUR 795,3 Mio. (31.12.2015: EUR 610,2 Mio. inklusive der Umgliederung von drei Büroimmobilien aus dem Nicht-Kernportfolio in Höhe von EUR 3,3 Mio.). Die weiteren Zukäufe von zwei innerstädtisch gelegenen Hotels in Dresden und Leipzig begründen in der Assetklasse Hotel weitestgehend die Bestandswertsteigerung um 27,5 % auf EUR 264,6 Mio. (31.12.2015: EUR 207,6 Mio.). Die Einzelhandelsimmobilien weisen mit einem Portfoliowert von EUR 864,9 Mio. (31.12.2015: EUR 873,4 Mio.) einen leichten Rückgang um 1,0 % auf. Auf Like-for-like-Basis, also ohne Berücksichtigung zweier verkaufter Immobilien (-0,2 %) sowie ohne Berücksichtigung der teilungsbedingten Umgliederung dreier Immobilien in die Assetklasse Sonstige (-0,4 %), beträgt die Wertveränderung in der Assetklasse Einzelhandel -0,4 % und ist insbesondere in Mietvertragsbeendigungen begründet, die bis zum Stichtag noch nicht vollständig kompensiert werden konnten. In der Assetklasse Sonstige führten im Wesentlichen Verkäufe zu einer Reduzierung des Portfoliowertes um 16,2 % auf EUR 62,6 Mio. (31.12.2015: EUR 74,7 Mio. abzüglich dreier in die Assetklasse Büro umgegliederter Immobilien im Wert von EUR 3,3 Mio.).

### 2.2.2 Ertragslage

Das Konzernperiodenergebnis der TLG IMMOBILIEN betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 TEUR 53.022. Der Unterschied im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von TEUR 47.369 ergibt sich maßgeblich durch das in 2015 erzielte Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

In 2015 erfolgte jedes Quartal eine Bewertung durch einen externen Gutachter im Rahmen der Quartalsabschlüsse. Ab 2016 erfolgt die Bewertung durch einen externen Gutachter halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. Die Anpassungen der bilanzierten Marktwerte fielen per drittem Quartal um TEUR 65.484 geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung<sup>1</sup></b>	<b>92.612</b>	<b>83.908</b>	<b>8.704</b>	<b>10,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.803	74.287	-65.484	-88,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	610	4.498	-3.888	-86,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7	595	-588	-98,8
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	770	3.187	-2.417	-75,8
Personalaufwand	-8.313	-9.197	884	-9,6
Planmäßige Abschreibungen	-426	-629	203	-32,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-4.200	-4.974	774	-15,6
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>89.863</b>	<b>151.673</b>	<b>-61.810</b>	<b>-40,8</b>
Finanzerträge	199	337	-138	-40,9
Finanzaufwendungen	-18.887	-17.598	-1.289	7,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-1.654	-179	-1.475	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69.521</b>	<b>134.233</b>	<b>-64.712</b>	<b>-48,2</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.500	-33.843	17.343	-51,2
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>53.022</b>	<b>100.391</b>	<b>-47.369</b>	<b>-47,2</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-2.916	1.279	-4.195	n/a
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>50.106</b>	<b>101.670</b>	<b>-51.564</b>	<b>-50,7</b>



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

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 92.612 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 8.704 gestiegen, da insbesondere neu angekaufte Immobilien in die Bewirtschaftung übernommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 770 und fielen damit deutlich niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Sie beinhalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, die gegenüber der Vorperiode um TEUR 1.043 geringer ausfielen. Zudem wirkten in 2015 Sondereffekte aus Versicherungsentschädigungen und Schadensersatz in Höhe von TEUR 950.

Die Verringerung des Personalaufwands ist auf Einmaleffekte des Vorjahres im Zusammenhang mit dem IPO zurückzuführen.



Der sonstige betriebliche Aufwand verringerte sich gegenüber der Vorperiode um TEUR 774 auf TEUR 4.200. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Reduzierung von IT- und Verwaltungskosten und übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 1.289 auf TEUR 18.887 an. Ursache sind aufgrund von Darlehensaufnahmen gestiegene Darlehenszinsen und höhere Aufwendungen für Zinssicherungsinstrumente.

### 2.2.3 Finanzlage

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

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56.437	64.233	-7.796	-12,1
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-227.603	-160.069	-67.534	42,2
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	30.490	-8.213	38.703	n/a
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-140.676</b>	<b>-104.049</b>	<b>-36.627</b>	<b>35,2</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	183.736	152.599	31.137	20,4
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>43.060</b>	<b>48.550</b>	<b>-5.490</b>	<b>-11,3</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 7.796. Hier wirkte neben anderen Effekten insbesondere die Erstattung von Ertragsteuern.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 227.603 spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider. Während im Vorjahreszeitraum die Fachmarktzentren am Adlergestell, Berlin, und am Burgwall in Wismar, die Bürohäuser Ferdinandplatz, Dresden, und Doberaner Straße, Rostock, sowie das Südstadt Center Rostock und die Handelszentren Bernau und Strausberg angekauft wurden, erfolgten im Berichtszeitraum Auszahlungen im Zusammenhang mit Ankäufen hauptsächlich für das Hotel- und Bürogebäude Wiener Platz, Dresden, das BLUE-5-Portfolio, das Bürohaus Erlenhöfe, Berlin, das Technische Rathaus, Leipzig, und das Kap-Carré, Berlin.

Darüber hinaus gingen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien erwartungsgemäß um TEUR 13.356 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch zwei Darlehensaufnahmen von TEUR 94.500. Gegenläufig wirkte die höhere Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 48.551 im Geschäftsjahr 2016 gegenüber TEUR 15.326 in 2015.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

### 2.2.4 Vermögenslage

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

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	2.006.840	1.753.746	253.094	14,4
Andere langfristige Vermögenswerte	18.904	20.556	-1.652	-8,0
Finanzanlagen	3.609	2.535	1.074	42,4
Flüssige Mittel	43.059	183.736	-140.677	-76,6
Andere kurzfristige Vermögenswerte	18.431	38.888	-20.457	-52,6
<b>Vermögen</b>	<b>2.090.843</b>	<b>1.999.461</b>	<b>91.382</b>	<b>4,6</b>
Eigenkapital	969.912	967.874	2.038	0,2
Langfristige Verbindlichkeiten	844.178	771.914	72.264	9,4
Passive latente Steuern	198.275	185.867	12.408	6,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	78.478	73.809	4.669	6,3
<b>Kapital</b>	<b>2.090.843</b>	<b>1.999.461</b>	<b>91.382</b>	<b>4,6</b>

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

Das Eigenkapital des Konzerns betrug TEUR 969.912 und erhöhte sich um TEUR 2.038, insbesondere bedingt durch das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode, gegenläufig wirkte die Ausschüttung der Dividende in Höhe von TEUR 48.551 im Juni 2016.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 um 2,0 Prozentpunkte auf 46,4 %.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

### FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2015- 30.09.2015	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>53.022</b>	<b>100.391</b>	<b>-47.369</b>	<b>-47,2</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.500	33.843	-17.343	-51,2
<b>EBT</b>	<b>69.521</b>	<b>134.233</b>	<b>-64.712</b>	<b>-48,2</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-332	-4.498	4.166	-92,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7	-595	588	-98,8
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.803	-74.287	65.484	-88,2
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.654	179	1.475	n/a
Sonstige Effekte <sup>2</sup>	747	-1.045	1.792	n/a
<b>FFO vor Steuern</b>	<b>62.780</b>	<b>53.987</b>	<b>8.793</b>	<b>16,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.500	-33.843	17.343	-51,2
Latente Steuern	13.916	34.278	-20.362	-59,4
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien, aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aperiodische Effekte	-1.584	-6.641	5.057	-76,1
<b>FFO nach Steuern</b>	<b>58.612</b>	<b>47.781</b>	<b>10.831</b>	<b>22,7</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) <sup>3</sup>	67.432	61.302		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,87</b>	<b>0,78</b>	<b>0,09</b>	<b>11,5</b>

<sup>1</sup> Einschließlich des Aufwands aus der Anpassung Verkaufsergebnis Gewerbetpark Grimma in Höhe von TEUR 278, gehalten als Beteiligung; in der GuV ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

<sup>2</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten

- (a) die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 113, Vj. TEUR 143),
- (b) Erträge aus dem Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 0, Vj. TEUR 30),
- (c) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 364, Vj. TEUR 148),
- (d) anteilsbasierte Vergütung (TEUR 0, Vj. TEUR 957),
- (e) Auflösung Rückstellung Fördermittlerückforderung (TEUR 404, Vj. TEUR 1.313),
- (f) Erträge aus Versicherungsentschädigung für abgeschriebene Investition u. Schadensersatzleistung Notar (TEUR 0, Vj. TEUR 950),
- (g) Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 283, Vj. TEUR 0),
- (h) Transaktionskosten (TEUR 957, Vj. TEUR 0).

<sup>3</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. September 2015: 61,3 Mio., zum 30. September 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug per 30. September 2015 61,3 Mio. und per 30. September 2016 67,4 Mio. Aktien.

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

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 58.612. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22,7% bzw. TEUR 10.831 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie die Verringerung beim Personalaufwand und beim sonstigen betrieblichen Aufwand zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,87 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im November 2015 erfolgte Kapitalerhöhung über dem Niveau der Vergleichsperiode.

### Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.974.067	1.739.474	234.593	13,5
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	32.773	14.272	18.501	129,6
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	7.346	9.344	-1.998	-21,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	4.832	15.912	-11.080	-69,6
Vorräte (IAS 2)	1.103	1.104	-1	-0,1
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>2.020.122</b>	<b>1.780.106</b>	<b>240.016</b>	<b>13,5</b>
Bankverbindlichkeiten	859.220	782.688	76.532	9,8
Zahlungsmittel	43.059	183.736	-140.677	-76,6
Nettoverschuldung	816.161	598.952	217.209	36,3
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>40,4</b>	<b>33,6</b>	<b>6,8 Pkt.</b>	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 40,4 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ist damit eine Erhöhung um 6,8 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition von Immobilien, die zum Teil durch die Aufnahme von Darlehen finanziert wurde.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital <sup>1</sup>	967.127	965.065	2.062	0,2
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	4.725	5.572	-847	-15,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	329	333	-4	-1,2
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	22.030	15.921	6.109	38,4
Latente Steuern	198.275	185.867	12.408	6,7
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>1.191.322</b>	<b>1.171.594</b>	<b>19.728</b>	<b>1,7</b>
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	17,67	17,37		

<sup>1</sup> Angepasst um nicht beherrschende Anteile

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 30. September 2016 TEUR 1.191.322. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 19.728.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 17,67 nach EUR 17,37 zum 31. Dezember 2015.

### 3. NACHTRAGSBERICHT

Wir verweisen auf unsere Anmerkungen im Anhang (Abschnitt E.3).

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

#### 4.1 RISIKOBERICHT

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

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

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

#### 4.2 CHANCENBERICHT

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

#### 4.3 PROGNOSEBERICHT

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

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

Die TLG IMMOBILIEN AG ist davon überzeugt, dass eine defensive Herangehensweise in Bezug auf die Finanzierungsstrategie im Sinne des langfristigen Erfolges des Unternehmens ist. Um dies zu verdeutlichen, wird der im Lagebericht zum 31. Dezember 2015 genannte avisierte Zielkorridor für den Net LTV von 45 % bis 50 % dahingehend präzisiert, dass die Gesellschaft einen maximalen langfristigen Net LTV von 45 % anstrebt.

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

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

## 20 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 21 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 22 KONZERNBILANZ
- 23 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 24 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

## 25 VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 25 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
- 26 B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 26 C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
- 27 D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 29 E. SONSTIGE ANGABEN

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.07.2016– 30.09.2016	01.07.2015– 30.09.2015 <sup>1</sup>	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015 <sup>1</sup>
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>31.372</b>	<b>28.979</b>	<b>92.612</b>	<b>83.908</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	43.351	37.268	122.067	109.836
a) Mieterlöse	35.795	32.752	103.380	93.812
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	6.699	4.192	17.102	14.718
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	857	324	1.585	1.306
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-11.979	-8.289	-29.455	-25.928
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-8.837	-6.373	-22.216	-20.538
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-1.591	-1.167	-3.977	-3.437
f) Übrige Leistungen	-1.551	-749	-3.262	-1.953
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>926</b>	<b>16.550</b>	<b>8.803</b>	<b>74.287</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>-81</b>	<b>610</b>	<b>4.498</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>7</b>	<b>595</b>
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	800	8	847
b) Aufwand Buchwertabgang	0	-316	-1	-252
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>327</b>	<b>942</b>	<b>770</b>	<b>3.187</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-2.664</b>	<b>-2.953</b>	<b>-8.313</b>	<b>-9.197</b>
<b>Planmäßige Abschreibungen</b>	<b>-140</b>	<b>-201</b>	<b>-426</b>	<b>-629</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-1.129</b>	<b>-1.135</b>	<b>-4.200</b>	<b>-4.974</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>28.692</b>	<b>42.583</b>	<b>89.863</b>	<b>151.673</b>
<b>Finanzerträge</b>	<b>74</b>	<b>56</b>	<b>199</b>	<b>337</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-6.918</b>	<b>-5.868</b>	<b>-18.887</b>	<b>-17.598</b>
<b>Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente</b>	<b>-16</b>	<b>-60</b>	<b>-1.654</b>	<b>-179</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>21.832</b>	<b>36.711</b>	<b>69.521</b>	<b>134.233</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-2.322</b>	<b>-11.209</b>	<b>-16.500</b>	<b>-33.843</b>
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>19.512</b>	<b>25.505</b>	<b>53.022</b>	<b>100.391</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>				
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	406	-2.100	-2.916	1.279
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>19.918</b>	<b>23.405</b>	<b>50.106</b>	<b>101.670</b>
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	32	59	96	172
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.480	25.446	52.926	100.219
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,29	0,41	0,78	1,63
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,29	0,41	0,78	1,63
Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	32	59	96	172
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.886	23.346	50.010	101.498



<sup>1</sup> Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt D.

## KONZERNBILANZ

zum 30. September 2016

### Aktiva

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.029.353</b>	<b>1.776.837</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.974.067	1.739.474
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32.773	14.272
Sachanlagen	7.584	9.827
Immaterielle Vermögenswerte	1.400	1.566
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	3.609	2.535
Sonstige Vermögenswerte	9.920	9.163
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>61.490</b>	<b>222.624</b>
Vorräte	1.103	1.104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.160	11.911
Forderungen aus Ertragsteuern	4.066	2.195
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	872	883
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.398	6.883
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43.059	183.736
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.832	15.912
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>2.090.843</b>	<b>1.999.461</b>

### Passiva

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>969.912</b>	<b>967.874</b>
Gezeichnetes Kapital	67.432	67.432
Kapitalrücklage	440.114	439.510
Gewinnrücklagen	473.743	469.369
Sonstige Rücklagen	-14.162	-11.246
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>967.127</b>	<b>965.065</b>
Nicht beherrschende Anteile	2.785	2.809
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>1.120.931</b>	<b>1.031.590</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.042.453</b>	<b>957.781</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	811.993	746.677
Pensionsverpflichtungen	7.999	8.080
Langfristige derivative Finanzinstrumente	22.030	15.921
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.156	1.236
Passive latente Steuern	198.275	185.867
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>78.478</b>	<b>73.809</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	47.227	36.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.043	14.926
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.465	2.416
Steuerschulden	3.495	6.415
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.248	14.041
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>2.090.843</b>	<b>1.999.461</b>



## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	69.521	134.233
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	426	629
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.803	-74.287
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	1.654	-179
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.032	-3.141
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	604	1.488
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-611	-4.477
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	1	373
Finanzerträge	-199	-337
Finanzaufwendungen	18.887	17.598
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	9.246	15.960
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-4.406	-6.538
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.288</b>	<b>81.322</b>
Erhaltene Zinsen	141	337
Gezahlte Zinsen	-21.592	-19.774
Gezahlte Ertragsteuern	-7.401	2.348
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>56.437</b>	<b>64.233</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20.055	33.411
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	202	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-247.652	-193.077
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-150	-207
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-58	-196
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-227.603</b>	<b>-160.069</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlung	-48.551	-15.326
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-119	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	94.500	21.567
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-15.340	-14.454
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>30.490</b>	<b>-8.213</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-140.677	-104.049
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	183.736	152.599
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>43.059</b>	<b>48.550</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	43.059	48.550
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>43.059</b>	<b>48.550</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
<b>01.01.2015</b>	<b>61.302</b>	<b>343.003</b>	<b>354.074</b>	<b>-11.050</b>	<b>-1.934</b>	<b>2.569</b>	<b>747.963</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	100.219	0	0	172	100.391
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.279	0	0	1.279
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.219</b>	<b>1.279</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>101.669</b>
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-3	-3
Dividendenzahlung	0	0	-15.326	0	0	0	-15.326
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	1.488	0	0	0	0	1.488
Veränderung der Periode	0	1.488	84.893	1.279	0	170	87.830
<b>30.09.2015</b>	<b>61.302</b>	<b>344.491</b>	<b>438.968</b>	<b>-9.772</b>	<b>-1.934</b>	<b>2.739</b>	<b>835.794</b>
<b>01.01.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>439.510</b>	<b>469.369</b>	<b>-9.347</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.809</b>	<b>967.874</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	52.926	0	0	96	53.022
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.916	0	0	-2.916
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.926</b>	<b>-2.916</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>50.106</b>
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-120	-120
Dividendenzahlung	0	0	-48.551	0	0	0	-48.551
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	604	0	0	0	0	604
Veränderung der Periode	0	604	4.375	-2.916	0	-24	2.038
<b>30.09.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>440.114</b>	<b>473.743</b>	<b>-12.263</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.785</b>	<b>969.912</b>

# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. September 2016

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

### A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

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

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Seit dem 31. Dezember 2015 wurden vier neue Gesellschaften in den Konsolidierungskreis mit aufgenommen, die zum 30. September 2016 lediglich als Vorratsgesellschaften dienten.

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

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 dargestellten Methoden bis auf folgende Ausnahme: In der Gesamtergebnisrechnung wurden einzelne Posten umgegliedert (siehe Abschnitt D). Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Zum 31. Dezember 2015 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

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

Die seit dem 1. Januar 2016 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat der TLG IMMOBILIEN-Konzern vollständig angewandt. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hieraus nicht ergeben.

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2016	2015
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.739.474</b>	<b>1.489.597</b>
Zukäufe	219.760	193.634
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	12.407	6.743
Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen	0	-3.259
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8.366	-38.603
Umgliederung aus Sachanlagen	1.990	3.506
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	8.803	87.856
<b>Buchwert zum 30.09.2016 und 31.12.2015</b>	<b>1.974.068</b>	<b>1.739.474</b>

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

Bis zum 30. September 2016 konnten neun Büroimmobilien sowie zwei Hotels in zentraler Innenstadtlage von Dresden und Leipzig neu in den Bestand übernommen werden. Die damit realisierten Zukäufe von insgesamt TEUR 219.760 liegen somit bereits über den Zukäufen des Vorjahres.

Neben den Zukäufen, die 94% der Bestandswertveränderung begründen, ergeben sich Wert-erhöhungen insbesondere durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 12.407 sowie die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 8.803. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes betrifft zu 27% bereits verkaufte Objekte, für die zum Stichtag der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Teil noch nicht erfolgt ist. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit TEUR 8.366 sind bezogen auf den Buchwert zum 1. Januar 2016 mit 0,5% von untergeordneter Bedeutung. Bei den Umgliederungen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.990 handelt es sich weitestgehend um Umgliederungen von bislang eigengenutzten Flächen, die zwischenzeitlich bereits wieder vermietet werden konnten.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Parameter und die Assetklassen haben sich im Vergleich zum 30. Juni 2016 nicht wesentlich verändert.

## C.2 EIGENKAPITAL

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 erfolgte eine Dividendenzahlung von insgesamt EUR 48,6 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,72 je dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

in TEUR	01.01.2015– 30.09.2015 (angepasst)	01.01.2015– 30.09.2015	Veränderung
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>83.906</b>	<b>82.448</b>	<b>1.458</b>
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>109.836</b>	<b>108.413</b>	<b>1.423</b>
a) Mieterlöse	93.812	93.812	0
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	14.718	14.279	439
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.306	322	984
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-25.929</b>	<b>-25.965</b>	<b>36</b>
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-20.538	-20.538	0
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-3.437	-3.400	-37
f) Übrige Leistungen	-1.953	-2.027	74
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.187</b>	<b>4.609</b>	<b>-1.423</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-4.974</b>	<b>-4.938</b>	<b>-36</b>

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

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war im dritten Quartal 2016 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Neben den günstigen Marktbedingungen wirkten die niedrige EPRA Leerstandsquote von 3,1% sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,2 Jahren stabilisierend auf die Immobilienwerte.

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

In den ersten drei Quartalen 2016 wurde ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente aufgrund nicht bestehender bilanzieller Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 1.367 sowie aufgrund von Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 128 erfasst. In den ersten neun Monaten des Vorjahres kam es hingegen zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

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

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
Laufende Ertragsteuern	4.167	6.206
Aperiodische Ertragsteuern	-1.584	-6.641
Latente Steuern	13.916	34.278
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>16.500</b>	<b>33.843</b>

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

### D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	52.926	100.219
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	67.432	61.302
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,78</b>	<b>1,63</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	80	42
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	67.512	61.344
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,78</b>	<b>1,63</b>

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einiger Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um rd. 80 Tausend Aktien erhöhen.

## **E. SONSTIGE ANGABEN**

### **E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN**

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. September 2016 TEUR 903.281 (31. Dezember 2015: TEUR 821.465).

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

Die Vorgehensweise zur Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2015 unverändert.

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

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

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

Zwischen dem 30. September 2016 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergab sich als wesentlicher berichtspflichtiger Sachverhalt die Unterzeichnung des Kaufvertrages vom 14. Oktober 2016 für die Bürohäuser Campus Carré in Frankfurt-Niederrad und Olof-Palme-Straße 35 im Mertonviertel in Frankfurt am Main. Der Kaufpreis dieser Transaktion beträgt rd. EUR 160 Mio.

Das in der Bürostadt Niederrad gelegene Campus Carré (Lyoner Straße 25, 60528 Frankfurt am Main) wurde im Jahr 2003 fertiggestellt und verfügt über rd. 31.500 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie mehr als 500 Pkw-Stellplätze. Auf dieses Objekt entfallen rd. EUR 85,7 Mio. des Kaufpreises. Das Bürohaus ist technisch auf einem modernen Stand und generiert per heute eine vertragliche Jahresnettokaltmiete von rd. EUR 5,5 Mio., die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) beträgt 4,7 Jahre. Das Objekt ist mit einem heutigen Vermietungsstand von 99% nahezu voll vermietet. Zu den größten Mietern zählen die HOCHTIEF Solutions AG, die Techniker Krankenkasse sowie Steigenberger.

In gleichem Zuge wurde ein Büroobjekt im Frankfurter Mertonviertel (Olof-Palme-Straße 35, 60439 Frankfurt am Main) erworben. Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt EUR 74,3 Mio. Das Gebäude mit 26.700 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde im Jahr 1993 erbaut und im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Es verfügt über rd. 450 Pkw-Stellplätze. Das Bürohaus ist zu 100% vermietet, die Jahresnettokaltmiete liegt per heute bei rd. EUR 4,3 Mio., der WALT beläuft sich auf 9,5 Jahre. Das Objekt ist langfristig an den globalen Industriekonzern Air Liquide vermietet.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 30. September 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 10. November 2016



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes



## **FINANZKALENDER**

### **9. März 2017**

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016

### **11. Mai 2017**

Veröffentlichung des Quartalsfinanzberichtes zum 31. März 2017

### **23. Mai 2017**

Hauptversammlung

### **11. August 2017**

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes zum 30. Juni 2017

### **9. November 2017**

Veröffentlichung des Quartalsfinanzberichtes zum 30. September 2017

## **KONTAKT**

### **HERAUSGEBER:**

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

Investor Relations  
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

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

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

## **IMPRESSUM**

### **FOTOGRAFIE:**

Karsten Prauße  
[www.kpfd.de](http://www.kpfd.de)

### **KONZEPTION UND GESTALTUNG:**

Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg  
[www.kirchhoff.de](http://www.kirchhoff.de)

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

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

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

