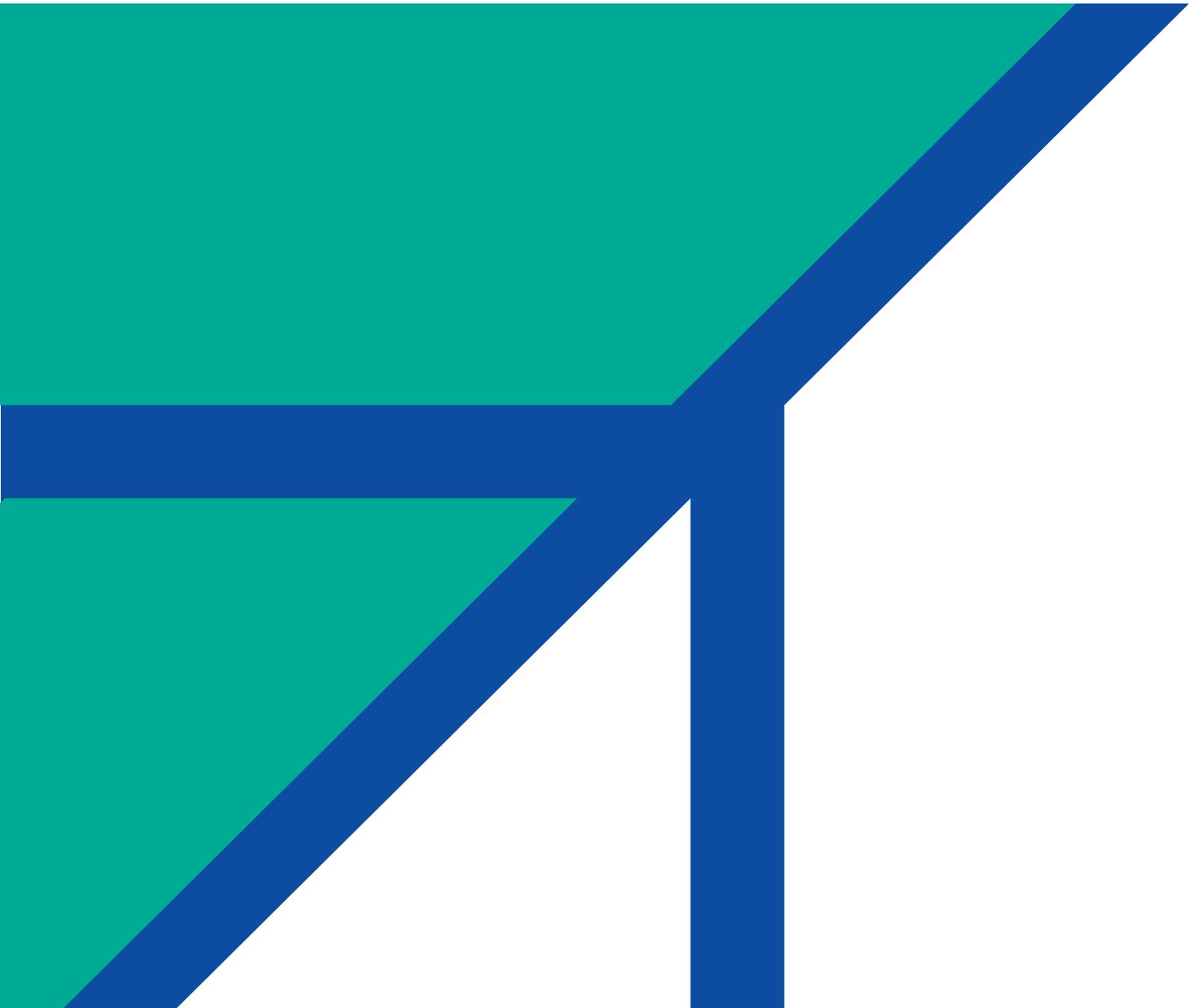


Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2014



INHALT

Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2014.....	Seite 01
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	Seite 02
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	Seite 03
Veränderung des Konzern-Eigenkapitals.....	Seite 04
Anhang.....	Seite 05

Konzern-Bilanz

	30.06.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
	ungeprüft	
A) Langfristige Vermögenswerte	1.456.592	1.448.127
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.423.028	1.414.691
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.482	2.707
Sachanlagen	16.449	17.762
Immaterielle Vermögenswerte	655	872
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	124	124
Sonstige Vermögenswerte	8.407	8.423
Aktive latente Steuern	5.447	3.548
B) Kurzfristige Vermögenswerte	99.343	187.568
Vorräte	13.318	13.385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.665	11.567
Forderungen aus Ertragsteuern	252	194
Derivative Finanzinstrumente	0	15
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	3.157	4.953
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.854	707
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.540	138.930
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	41.557	17.817
Summe Aktiva	1.555.936	1.635.695

A) Eigenkapital	621.512	801.036
Gezeichnetes Kapital	52.000	52.000
Kapitalrücklage	252.497	410.249
Gewinnrücklagen	322.894	339.939
Kumulierte sonstige Rücklagen	-5.879	-1.152
Nicht beherrschende Anteile	0	0
B) Fremdkapital	934.424	834.659
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	787.152	630.245
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	672.375	513.002
Pensionsverpflichtungen	6.815	6.931
Langfristige derivative Finanzinstrumente	8.744	18.788
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.942	3.384
Passive latente Steuern	96.276	88.140
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	147.272	204.414
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	55.574	113.225
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.188	14.573
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	12.329	16.193
Steuerschulden	57.266	44.287
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.915	16.136
Schulden, die den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zuzuordnen sind	0	0
Summe Passiva	1.555.936	1.635.695

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	01.01.2014 - 30.06.2014 TEUR ungeprüft	01.01.2013 - 30.06.2013 TEUR ungeprüft
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	50.021	52.700
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	66.903	69.636
<i>a) Mieterlöse</i>	56.997	59.216
<i>b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten</i>	9.053	9.472
<i>c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	853	948
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	16.882	16.936
<i>d) Aufwendungen aus Betriebskosten</i>	12.690	13.463
<i>e) Aufwendungen für Instandhaltung</i>	1.903	1.865
<i>f) Übrige Leistungen</i>	2.289	1.608
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51.330	34.382
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	458	228
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.289	5.483
<i>a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien</i>	5.901	14.262
<i>b) Aufwand Buchwertabgang</i>	3.612	8.779
Sonstige betriebliche Erträge	3.633	3.878
Personalaufwand	7.658	15.380
Planmäßige Abschreibungen	701	742
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.423	2.289
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	96.949	78.260
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	0	2.137
Finanzerträge	379	359
Finanzaufwendungen	12.094	18.088
Ertrag (-) / Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.011	-5.422
Ergebnis vor Steuern	83.222	68.089
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.817	21.991
Konzernjahresergebnis	57.405	46.098
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn / Verlust umzugliedern		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0
davon in Folgejahren in den Gewinn / Verlust umzugliedern		
Rücklage Hedge Accounting	-4.727	0
Gesamtergebnis	52.678	46.098

Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
	TEUR ungeprüft	TEUR ungeprüft
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	83.225	68.091
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	700	742
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-51.330	-34.382
Ergebnis aus der Bewertung derivater Finanzinstrumente	2.012	-5.422
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.980	-171
Veränderung aus Entkonsolidierung	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	795	0
Ergebnis aus Bewertungseffekt aus der Anpassung von Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Erträge von Gemeinschaftsunternehmen	0	-2.137
Gewinn (-) / Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	38
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte	67	6.781
Finanzerträge	-379	-359
Finanzaufwendungen	12.094	18.088
Zunahme (-) / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-994	3.782
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-8.813	-28.507
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>33.397</u>	<u>26.544</u>
Erhaltene Zinsen	361	361
Gezahlte Zinsen	-35.557	-33.901
Gezahlte Ertragsteuern	-4.490	-555
Netto Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-6.289</u>	<u>-7.551</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48.107	1.868
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-27.446	-17.839
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-189	-16
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-149	-82
Einzahlungen aus Abgängen von Gemeinschaftsunternehmen	0	71.214
Netto Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>20.323</u>	<u>55.145</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	15.200
Auszahlungen an Gesellschafter	-233.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	188.868	73.326
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-84.293	-125.617
Netto Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-128.424</u>	<u>-37.091</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 -3)	-114.390	10.503
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	138.930	60.527
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>24.540</u>	<u>71.030</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	24.540	71.030
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>24.540</u>	<u>71.030</u>

Veränderung des Konzern-Eigenkapitals

Veränderung des Konzerneigenkapitals für das 1. Halbjahr 2013 und 1. Halbjahr 2014 (ungeprüft)

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
01.01.2013	52.000	151.461	804.278	0	-1.005	0	1.006.734
Konzernjahresergebnis	0	0	46.099	0	0	0	46.099
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	46.099	0	0	0	46.099
Entnahme Kapitalrücklage	0	-199.776	199.776	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-287.246	0	0	0	-287.246
Zuzahlung in die Kapitalrücklage	0	15.200	0	0	0	0	15.200
Auflösung Sonderrücklage § 27 Abs. 2	0	0	0	0	0	0	0
Zuführung in die Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0	0
	0	-184.576	-41.371	0	0	0	-225.947
30.06.2013	52.000	-33.115	762.908	0	-1.005	0	780.788
31.12.2013	52.000	410.249	339.939	-124	-1.028	0	801.036
Konzernjahresergebnis	0	0	57.408	0	0	0	57.408
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	-4.727	0	0	-4.727
Gesamtergebnis	0	0	57.408	-4.727	0	0	52.681
Entnahme Kapitalrücklage	0	-158.547	158.547	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-233.000	0	0	0	-233.000
Zuzahlung in die Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0	0
Einlage in Zusammenhang mit Geschäftsführervergütung	0	795	0	0	0	0	795
	0	0	0	0	0	0	0
	0	-157.751	-17.045	-4.727	0	0	-179.523
30.06.2014	52.000	252.497	322.894	-4.851	-1.028	0	621.512

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin

Anhang zum IFRS Konzernzwischenabschluss zum

30. Juni 2014

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss der TLG Immobilien GmbH zum 30.06.2014

1. Informationen zum Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin (TLG IMMOBILIEN), eine in Deutschland ansässige Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 38419 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 die Verwertung, die Verwaltung, die Entwicklung und der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden.

2. Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet.

Die Darstellung eines gesonderten Quartals vom 1. April 2014 bis 30. Juni 2014 wurde nicht aufgenommen, da es sich bei dem vorliegenden Konzernzwischenabschluss nicht um einen Quartalsbericht, sondern um einen aus besonderem Anlass einmalig im Geschäftsjahr aufgestellten Zwischenabschluss handelt.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie den Konzernanhang.

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.

Die Hauptaktivitäten der TLG-Gruppe sind im Wesentlichen frei von Saisoneinflüssen. Die Verpachtung, der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunktуреinflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 Konzernzwischenabschluss:

- 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 IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ stellt insbesondere auf die faktische Beherrschungsmöglichkeit bei Konsolidierungsfragen ab.
- 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 sind derzeit nicht zu erwarten.
- Mit der Änderung des IAS 39 wird die Novation eines außerbörslich gehandelten Derivates („OTC“) als Sicherungsinstrument geregelt ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.

Erstmalig 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. 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 Finanzinvestitionen 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 Konzernabschluss 2013 unverändert ist, gelten die detaillierten Erläuterungen des Konzernabschlusses zur Fair-Value-Ermittlung unverändert.

Für die TLG-Gruppe ergibt sich folgende Fair-Value-Hierarchie zum Stichtag 30.06.2014:

Fair-Value Hierarchie	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.423.028
Derivate mit positivem Marktwert		0	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		727.949	
Derivate mit negativem Marktwert		8.744	

* Die Ermittlung des Fair-Values erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Zum Vergleich ergab sich zum 31.12.2013 das folgende Bild:

Fair-Value Hierarchie	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.414.691
Derivate mit positivem Marktwert		15	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		626.227	
Derivate mit negativem Marktwert		18.788	

- Die Ermittlung des Fair-Values erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Während des ersten Halbjahres 2014 gab es keine Transfers innerhalb der Fair-Value Hierarchie.

5. Änderungen des Konsolidierungskreises

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum 31.12.2013 nicht ergeben.

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses 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.

7. Segmentberichterstattung

Bei der Managementberichterstattung haben sich gegenüber dem Konzernabschluss 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.

8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

TEUR	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Buchwert zum 01.01.	1.414.691	1.511.726
Zukäufe	20.028	3.591
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	7.031	36.396
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(71.389)	(209.259)
Umgliederung aus Sachanlagen	1.335	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	51.330	72.237
Buchwert zum 30.06/31.12.	1.423.028	1.414.691

Die Portfoliostrategie der TLG sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin und Dresden auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büro-Portfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandels-Portfolio, 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.

Im 1. Halbjahr 2014 ist das Büroportfolio in Berlin um eine attraktive Büroimmobilie ergänzt worden. Nachdem die laufenden Projektentwicklungsobjekte der Vorjahre zum 31.12.2013 alle in die Bewirtschaftung überführt worden sind, sind im 1. Halbjahr 2014 noch Ausbauleistungen erbracht worden. Die rückläufige Projektentwicklungstätigkeit spiegelt sich in der Höhe der Aktivierungen von baulichen Maßnahmen von TEUR 7.031 (2013: TEUR 36.396) wider.

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 71.389 sind in geplanten portfoliostrategischen Verkäufen begründet.

Wie bereits in 2013 führten die weiterhin günstigen Marktbedingungen auch im 1. Halbjahr 2014 dazu, dass insbesondere eine Reihe von innerstädtischen Entwicklungsgrundstücken zu attraktiven Preisen veräußert werden konnten, mit dem Ergebnis, dass

die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes im 1. Halbjahr 2014 von TEUR 51.330 sich zu 75 % auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgegliedert, und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Neben den bereits genannten günstigen Marktbedingungen, führte auch die gesunkene EPRA Leerstandsquote von 4,9 % im 1. Halbjahr 2014 (2013: 5,6 %) 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 30.06.2014 wie folgt dar:

Tabelle 1:

Stand 30.06.2014	Investment Properties TEUR	Diskontierungszinssatz		Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Kapitalisierungszinssatz		Durchschnitt (gewichtet nach Netto- verkaufspreis)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	662.037	5,00%	15,00%	6,26%	5,50%	33,00%	8,13%
Büro	466.463	4,00%	12,00%	5,53%	4,00%	15,00%	7,03%
Hotel	187.163	5,00%	6,25%	5,60%	6,25%	6,75%	6,48%
Sonstiges	79.146	3,75%	14,00%	7,23%	4,00%	25,00%	10,94%
Summe (DCF-Verfahren)	1.394.810	3,75%	15,00%	5,98%	4,00%	33,00%	7,67%
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	8.620	3,00%	5,00%	4,14%	-	-	-
Büro	230	7,50%	7,50%	7,50%	-	-	-
Sonstiges	19.368	5,00%	9,50%	5,49%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	28.218	3,00%	9,50%	5,09%	-	-	-
Gesamt	1.423.028						
Multiplier Istmiete	12,59						

Zum 31.12.2013 ergab sich folgendes Bild:

Stand 31.12.2013	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.
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 finanziellen Vermögenswerten** sind zum 30.06.2014 verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 2.621 enthalten.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. In diesen sind zum 30.06.2014 verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 3.611 enthalten. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Ausschüttungen an die Gesellschafter.

Die Veränderung der Bestandteile des **Konzerneigenkapitals** ist aus dem Konzern-eigenkapitalspiegel ersichtlich. Im ersten Halbjahr 2014 beträgt die Ausschüttung an die Gesellschafter TEUR 233.000. Hiervon stammen TEUR 158.547 aus der Kapitalrücklage, TEUR 843 aus der Gewinnrücklage sowie TEUR 73.610 und aus dem laufenden Ergebnis.

Die **Finanzschulden** setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Bankverbindlichkeiten	727.949	626.227

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Restlaufzeit bis 1 Jahr	55.574	113.225
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	672.375	513.002

Die Erhöhung der Bankverbindlichkeiten resultiert neben der Regeltilgung im Wesentlichen durch die Ziehung von Darlehenstranchen aus bereits abgeschlossenen Finanzierungen und Neufinanzierungen in Höhe von TEUR 188.868. Darüber hinaus wurden Altdarlehen in Höhe von TEUR 75.409 zurückgezahlt.

Der **Verschuldungsgrad** zum 30. Juni 2014 und zur Vorperiode ermittelt sich wie folgt:

TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.423.028	1.414.691
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.482	2.707
Eigengenutzte Immobilien	15.139	16.464
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	41.558	17.817
Vorräte	13.318	13.385
Immobilienvermögen	1.495.524	1.465.064
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	727.949	626.227
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.540	138.930
Nettofremdkapital	703.409	487.298
Net Loan to Value (Net LTV)	47,0%	33,3%

Durch die Erhöhung der Bankverbindlichkeiten durch Ziehung von Darlehenstranchen aus bereits abgeschlossenen Finanzierungen und Neufinanzierungen sowie den Rückgang der Zahlungsmittel erhöhte sich der Net LTV zum Ende des Berichtszeitraums.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

2014 in TEUR	Stand				Stand 30.06.2014
	01.01.2014	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	
Personalkostenrückstellungen aus Restrukturierungsplan	2.845	-	(2.614)	-	231
Rückstellungen für Prozesskosten	12.871	842	(42)	(2.284)	11.387
Sonstige übrige Rückstellungen	477	386	(150)	(3)	711
Summe	16.193	1.228	(2.806)	(2.287)	12.328

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

9. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung ist bedingt durch die strategisch bestimmte Portfoliooptimierung gesunken.

Die im Vergleich zur Vorjahresperiode gesunkenen Erlöse aus der Objektbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Portfolios von Pflegeheimimmobilien im November 2013.

Die Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sind verhältnismäßig weniger stark gesunken, da aufgrund eines Brandschadens an einem der Objekte ein erhöhter Aufwand zu verzeichnen war. Gegenläufig hierzu wirkt die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene Versicherungsentschädigung.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfällt ein Betrag von TEUR 38.439 (1. Halbjahr 2013: TEUR 2.466) auf Immobilien, welche als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurde.

Der **Personalaufwand** entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2014- 30.06.2014	01.01.2013- 30.06.2013
Gehälter	5.839	6.636
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.041	1.261
Boni	778	628
Abfindungen	-	6.855
Summe	7.658	15.380

Zu Beginn des Jahres 2013 hat die Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen eingeleitet. Zum einen wurden im Jahresverlauf in den Niederlassungen befindliche Aufgaben in die Zentrale integriert, 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 ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat am 07.03.2013 basierend auf dem Sozialplan vom 01.11.2011 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.

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

in TEUR	01.01.2014- 30.06.2014	01.01.2013- 30.06.2013
Zinserträge aus Bankguthaben	(199)	(195)
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	(174)	(161)
Übrige Finanzerträge	(6)	(3)
Summe Finanzerträge	(379)	(359)
Zinsaufwand für Zinsderivate	2.140	3.734
Darlehenszinsen	8.816	14.177
Übrige Finanzaufwendungen	1.138	177
Summe Finanzaufwendungen	12.094	18.088
Finanzergebnis	11.715	17.729

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 TEUR	01.01.2014- 30.06.2014	01.01.2013- 30.06.2013
Laufende Ertragsteuern	17.469	16.450
Steuerlatenzen	8.348	5.541
Steueraufwand / Steuerertrag	25.817	21.991
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-	2

10. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

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

30.06.2014	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	Buchwert
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AfS	124	n/a				124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13.665	13.665				13.665
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.157	3.157				3.157
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FAHfT			0			0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	24.540	24.540				24.540
Summe finanzielle Vermögenswerte		41.486	41.361	0	0	0	41.486
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ²⁾	FLaC	727.949	768.078				727.949
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	12.188	12.188				12.188
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FLHfT			0	8.744		8.744
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	12.857	5.466			7.391	12.857
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		752.993	785.731	0	8.744	7.391	761.737

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *fair value* 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)

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	Buchwert
in TEUR							
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	0	0	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 value* 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

HfT = Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLaC = Financial Liabilities at Cost

FAHfT = Financial Assets Held for Trading

FLHfT = Financial Liabilities Held for Trading

Innerhalb der Klasse „sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte“ sind in der Bewertungskategorie AfS Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 124 (31.12.2013 TEUR 124) 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 Lieferung und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

11. 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.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen der Geschäftsführung, des Beirates der TLG IMMOBILIEN GmbH, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen, sowie die Tochter-, und Gemeinschaftsunternehmen 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 sowie diesen zuzurechnende Unternehmen und Personen als nahestehende Unternehmen bzw. Personen der TLG.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG hat im ersten Halbjahr 2014 aus der Kapitalrücklage TEUR 158.547, aus der Gewinnrücklage TEUR 843 und aus dem laufenden Ergebnis TEUR 73.610 an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen betragen im ersten Halbjahr 2014:

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Bilanz		
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Gesellschaften	0	87

Im ersten Halbjahr 2014 belaufen sich die Aufwendungen und Erträge gegenüber nahestehenden Unternehmen auf:

in TEUR	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
Gesamtergebnisrechnung		
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Zinsen)	0	215
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Avalprovisionen)	158	0

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH hat am 11.04.2014 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 auf das eingesetzte Eigenkapital der Gesellschafter reflektieren soll. Der Referenzwert bemisst sich aus der Summe der Auszahlungen an die Gesellschafter abzüglich der von den Gesellschaftern getätigten Einzahlungen in das Investment. Die Bonuszahlung basiert dabei auf einem Prozentsatz vom Referenzwert verbunden mit einer Kappungsgrenze des Prozentsatzes bei 0,4 %.

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

- Eintritt eines Exit oder Teil-Exit Ereignisses: 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% 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 Geschäftsführer 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 die Geschäftsführung gewährt wird. Demgegenüber 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 Bonus-Vereinbarung unterstellt.

Als Aufwand wurden bei der TLG IMMOBILIEN GmbH per 30.06.2014 TEUR 795 gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

Für den noch verbleibenden Erdienungszeitraum wird mit einem Aufwand von TEUR 2.217 gerechnet.

12. Eventualverbindlichkeiten

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

13. Vorstand und Beirat

Die Zusammensetzung von Geschäftsführung und Beirat ist bis zum 30. Juni 2014 unverändert gegenüber den Angaben vom 31. Dezember 2013.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die TLG hat im Juli 2014 einen Kaufvertrag über ein Objekt mit einem Volumen von TEUR 21.500 notariell beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für September 2014 geplant.

Berlin, 29. August 2014

Geschäftsführung

Peter Finkbeiner

Niclas Karoff