

# QUARTALS- FINANZBERICHT

ZUM 31. MÄRZ 2019

# KONZERNKENNZAHLEN

## NACH IFRS

	Einheit	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	56.992	54.967	3,7
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	50.784	48.572	4,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	in TEUR	11.581	255	4.441,6
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	24.601	19.717	24,8
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	34.591	31.836	8,7
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,33	0,31	6,5

	Einheit	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	3.950.848	4.067.527	-2,9 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	189.925	153.893	23,4 %
Bilanzsumme	in TEUR	4.353.338	4.320.847	0,8 %
Eigenkapital	in TEUR	2.181.485	2.157.239	1,1 %
Eigenkapitalquote	in %	50,1	49,9	0,2 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.567.965	1.579.442	-0,7 %
Nettoverschuldung	in TEUR	1.378.040	1.425.549	-3,3 %
Net LTV <sup>2</sup>	in %	33,6	34,7	-1,1 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	2.758.905	2.715.723	1,6 %
EPRA NAV, pro Aktie <sup>1</sup>	in EUR	26,67	26,27	1,5 %

	Einheit	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>3</sup>	in TEUR	4.098.555	4.109.449	-0,3 %
Mietfläche	in m <sup>2</sup>	1.887.333	1.912.793	-1,3 %
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	2.172	2.148	1,1 %
Immobilien	Anzahl	391	409	-18 Einheiten
EPRA Leerstandsquote	in %	3,4	3,3	-0,1 Pkt.
WALT	in Jahren	6,1	6,1	0,0 Jahre
Jahresnettokaltmiete <sup>4</sup>	in TEUR	226.162	227.154	-0,4 %
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	10,57	10,44	1,2 %
Mietrendite	in %	5,5	5,5	0,0 Pkt.
Durchschnittliche Marktmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	11,32	11,27	0,4 %
Mietrendite auf Marktmiete	in %	6,2	6,2	0,0 Pkt.

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 31. März 2019 103,4 Mio. Aktien  
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2018 102,1 Mio. und im Q1 2019 103,4 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung *siehe Seite 16*

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

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



# INHALT

---

02	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
05	KENNZAHLEN NACH EPRA
<b>09</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
10	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
10	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
17	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
<b>18</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
19	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
20	KONZERNBILANZ
21	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
22	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>23</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
24	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
25	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
26	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
27	E. SONSTIGE ANGABEN
29	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

# ▾ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

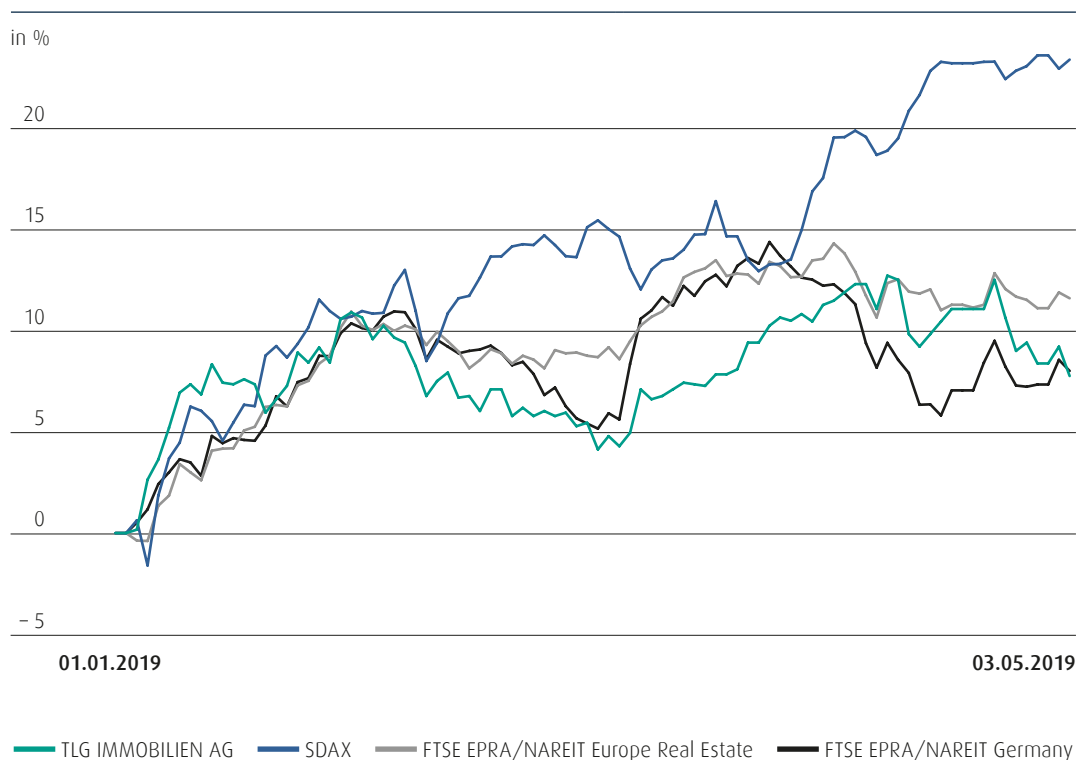
Die Aktienmärkte haben sich im ersten Quartal 2019 positiv entwickelt. Als Begründung werden im Wesentlichen die Fortschritte im Handelsstreit zwischen den USA und China und eine expansivere Notenbankpolitik genannt. Das immer noch unsichere Ergebnis des Brexits und der schwache ISM-Einkaufsmanagerindex setzten die Aktienmärkte hingegen nur vorübergehend unter Druck.

Im Ergebnis ist der deutsche Aktienindex DAX im ersten Quartal 2019 gestiegen und schloss am 29. März 2019 bei 11.526,04 Punkten. Damit betrug die Performance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2019 insgesamt +10,0%.

Der SDAX entwickelte sich im ersten Quartal 2019 ebenfalls positiv und stieg um 15,0% von Anfang Januar bis Ende März 2019.

Die deutschen und europäischen Immobilienaktien konnten im ersten Quartal ebenfalls zulegen. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index schloss in den ersten drei Monaten mit +12,6% im Plus. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index stieg im selben Zeitraum um +13,3%.

## Performance der Aktie im Indexvergleich

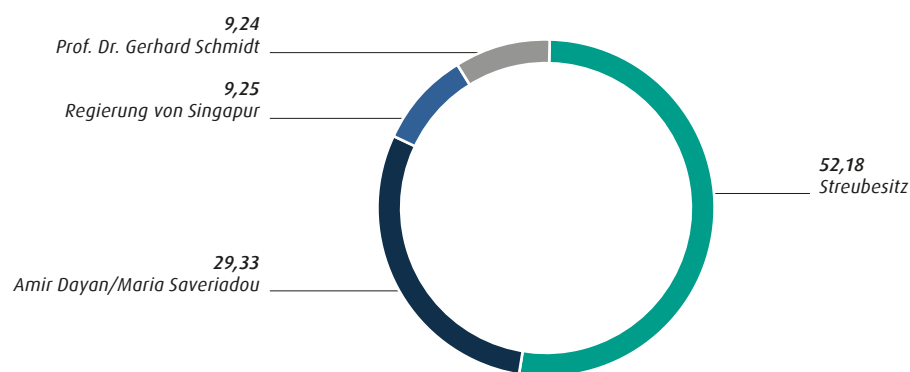


Die TLG IMMOBILIEN-Aktie erreichte am 31. Januar 2019 mit EUR 27,08 den Xetra-Höchstkurs im ersten Quartal. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 26,84, was einer Steigerung von 10,2% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

### Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	103.444.935,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) per 31.03.2019	103.444.935
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 31.01.2019 (Xetra) in EUR	27,08
Berichtsperiodentiefstkurs am 04.01.2019 (Xetra) in EUR	24,86
Schlusskurs am 31.03.2019 (Xetra) in EUR	26,84
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.776,5

### Aktionärsstruktur zum 31. März 2019\*



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

**Prof. Dr. Gerhard Schmidt:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 27. März 2019 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.574.

**Regierung von Singapur:** Mittelbarer Anteilsbesitz, wie für den 6. Oktober 2017 mitgeteilt. Die Regierung von Singapur ist die beherrschende Aktionärin der GIC Private Limited, die zum angegebenen Stichtag alle der mitgeteilten Stimmrechte der Gesellschaft unmittelbar hielt. Die gesamte Anzahl der Stimmrechte belief sich zu diesem Stichtag auf 94.611.266.

**Amir Dayan/Maria Soveriadou:** Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 15. März 2019 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der Ouram Holding S.à.r.l. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.574.

**Streubesitz:** Aktienbesitz < 5 %

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das damals aktuelle Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl von Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

### Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
UBS	28,00	Neutral	Osmaan Malik	03.05.2019
Pareto Securities	24,00	Halten	Katharina Mayer	30.04.2019
Kepler Cheuvreux	27,50	Kaufen	Thomas Neuhold	25.04.2019
Commerzbank	30,50	Kaufen	Tom Carstairs	17.04.2019
Kempen & Co	27,00	Neutral	Mihail Tonchev	03.04.2019
Berenberg	28,50	Halten	Kai Klose	22.03.2019
J.P. Morgan	31,00	Kaufen	Tim Leckie	22.03.2019
Baader Bank	22,50	Halten	Andre Remke	21.03.2019
Bankhaus Lampe	27,00	Halten	Georg Kanders	21.03.2019
Deutsche Bank	31,00	Kaufen	Markus Scheufler	21.03.2019
Jefferies	28,00	Halten	Thomas Rothäusler	21.03.2019
HSBC	28,50	Kaufen	Thomas Martin	20.03.2019
VictoriaPartners	25,60–28,00	n/a	Bernd Janssen	25.01.2019

Quelle: Bloomberg (Stand 6. Mai 2019) und Broker Research

Im ersten Quartal 2019 hat die Pareto Securities AS die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

### INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Quartal des Jahres 2019 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Konferenzen teil:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO BHF FORUM, Lyon
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London

Darüber hinaus wurde eine Roadshow in Frankfurt, London, Paris und den Niederlanden (Amsterdam, Den Haag und Rotterdam) durchgeführt.



Am 21. März 2019 wurden die Geschäftszahlen 2018 publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich im Internet auf [www.tlg.de](http://www.tlg.de) steht neben den Berichtsdokumenten der Mitschnitt der Telefonkonferenz zur Verfügung.

# KENNZAHLEN NACH EPRA

Die TLG IMMOBILIEN AG ist Mitglied der EPRA und publiziert als börsenlistedes 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	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	2.758.905	2.715.723	43.182	1,6
EPRA NNNNAV	2.125.641	2.121.149	4.492	0,2
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	4,5	4,5	0,0 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,5	4,5	0,0 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,4	3,3	0,1 Pkt.	

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	33.579	31.305	2.274	7,3
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	24,2	29,5	-5,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,1	28,1	-5,0 Pkt.	

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das erwirtschaftete Konzernperiodenergebnis.

Die EPRA Kostenquoten sinken gegenüber dem Vorjahr, da Sondereffekte, u. a. aus Beratungsleistungen im Kontext der Übernahme der WCM AG, das Ergebnis 2018 beeinflussten.

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

#### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	24.601	19.717	4.884	24,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-11.581	-255	-11.326	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	12.825	-2.008	14.833	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	0	1.253	-1.253	-100,0
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	8.577	13.432	-4.855	-36,1
Nicht beherrschende Anteile	-843	-834	-9	1,1
<b>EPRA Überschuss<sup>1</sup></b>	<b>33.579</b>	<b>31.305</b>	<b>2.274</b>	<b>7,3</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	103.424	102.099		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,32	0,31		

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 31. März 2019 103,4 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2018 102,1 Mio. und im Q1 2019 103,4 Mio. Aktien.

#### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.157.810	2.133.924	23.886	1,1
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	17.207	17.168	39	0,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	21.136	8.604	12.532	145,7
Latente Steuern <sup>1</sup>	561.570	554.845	6.725	1,2
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.758.905</b>	<b>2.715.723</b>	<b>43.182</b>	<b>1,6</b>
Anzahl Aktien in Tausend <sup>2</sup>	103.445	103.385		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>26,67</b>	<b>26,27</b>		

<sup>1</sup> Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen.



## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.758.905</b>	<b>2.715.723</b>	<b>43.182</b>	<b>1,6</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-21.136	-8.604	-12.532	145,7
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	-48.325	-28.892	-19.433	67,3
Latente Steuern <sup>1</sup>	-563.803	-557.078	-6.725	1,2
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)</b>	<b>2.125.641</b>	<b>2.121.149</b>	<b>4.492</b>	<b>0,2</b>
Anzahl Aktien in Tausend <sup>2</sup>	103.445	103.385		
EPRA NNNAV pro Aktie in EUR	20,55	20,52		

<sup>1</sup> Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, auf derivative Finanzinstrumente und auf Kreditverbindlichkeiten (nur EPRA NNNAV) entfallen.

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

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.950.848	4.067.527	-116.679	-2,9
Vorratsimmobilien	737	737	0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	138.904	33.080	105.824	319,9
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>4.090.489</b>	<b>4.101.344</b>	<b>-10.855</b>	<b>-0,3</b>
Geschätzte Transaktionskosten	297.553	298.288	-735	-0,2
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>4.388.042</b>	<b>4.399.632</b>	<b>-11.590</b>	<b>-0,3</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	224.682	226.456	-1.774	-0,8
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-28.423	-28.761	338	-1,2
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>196.259</b>	<b>197.695</b>	<b>-1.436</b>	<b>-0,7</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.479	697	782	112,2
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>197.738</b>	<b>198.392</b>	<b>-654</b>	<b>-0,3</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0 Pkt.</b>	

## EPRA Leerstandsquote

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.712	8.542	170	2,0
Marktmiete gesamt	256.262	258.583	-2.321	-0,9
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1 Pkt.</b>	

## EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung <sup>1</sup>	18.759	18.397	362	2,0
Personalaufwand	3.249	3.986	-737	-18,5
Planmäßige Abschreibungen	521	216	305	141,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	3.729	5.609	-1.880	-33,5
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-12.075	-11.644	-431	3,7
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-407	-358	-49	13,7
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	0	-16	16	-100,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)<sup>1</sup></b>	<b>13.776</b>	<b>16.190</b>	<b>-2.414</b>	<b>-14,9</b>
Direkte Leerstandskosten	-589	-726	137	-18,9
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)<sup>1</sup></b>	<b>13.187</b>	<b>15.464</b>	<b>-2.277</b>	<b>-14,7</b>
Mieterlöse	56.992	54.967	2.025	3,7
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>24,2</b>	<b>29,5</b>	<b>-5,3 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>23,1</b>	<b>28,1</b>	<b>-5,0 Pkt.</b>	

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

# ▼ KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

10	1.	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
10	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
10	1.1.1	Organisatorische Struktur
10	2.	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
10	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
10	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
10	2.1.2	Branchenkonjunktur
11	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
11	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
11	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
11	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
11	2.2.1	Geschäftsverlauf
12	2.2.2	Ertragslage
14	2.2.3	Finanzlage
14	2.2.4	Vermögenslage
15	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
17	3.	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
17	3.1	RISIKOBERICHT
17	3.2	CHANCENBERICHT
17	3.3	PROGNOSEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

#### 1.1.1 Organisatorische Struktur

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

##### ▼ Portfolio Management

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

##### ▼ Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

##### ▼ Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung durch das interne Transaktionsmanagement gesteuert.

##### ▼ Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) geht für das erste Quartal 2019 – nach einer allgemeinen Senkung seiner Konjunkturprognose – von einem Wachstum von 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal aus. Damit würde sich die konjunkturelle Entwicklung auf dem Niveau des vierten Quartals 2018 fortsetzen. Gestützt werde die Konjunktur dabei von einer dynamischen Binnenwirtschaft insbesondere im Dienstleistungsbereich. Positiv wirke auch das gute Konsumklima, das vor allem von einer hohen Beschäftigungsquote profitiere, so das DIW. Die exportgüterorientierten Branchen litten indes weiterhin an den allgemeinen Rahmenbedingungen der Weltwirtschaft, die sich, von internationalen Handelskonflikten geprägt, weiterhin schwach entwickle.

#### 2.1.2 Branchenkonjunktur

Die gesunkenen Konjunkturaussichten machen sich bisher auf den deutschen Immobilienmärkten noch nicht in vollem Umfang bemerkbar. Nach Berechnungen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) lag der Umsatz mit Gewerbeimmobilien im ersten Quartal 2019 bei EUR 11,1 Mrd. Colliers zufolge lag das Transaktionsvolumen damit 46 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Laut BNPPRE wurde der Rekord des Vorjahresquartals demnach jedoch um etwa 10 % verfehlt. Die Analysten führen dies auf die geringere Anzahl von Portfoliotransaktionen zurück, die mit rd. 14 % den – mit Ausnahme des Finanzkrisenjahrs 2009 – niedrigsten je registrierten Anteil am Marktvolumen aufgewiesen haben. Darüber hinaus habe der wachsende Angebotsmangel an einigen A-Standorten deren Anteil am Transaktionsvolumen um etwa ein Drittel absinken lassen. Zudem sank die dortige Spitzenrendite für Büros leicht auf knapp unter 3 %.

### 2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Büroimmobilien bleiben die mit Abstand begehrteste Assetklasse. BNPPRE zufolge wurde im ersten Quartal 2019 mit EUR 5,3 Mrd. die dritthöchste Summe aller Zeiten umgesetzt, das Ergebnis des Vorjahresquartals allerdings um 15% unterschritten. Den Anteil von 48% am gesamten Markt für Gewerbeimmobilien begründeten dabei vor allem Einzeldeals, die EUR 5,2 Mrd. beitrugen. Entsprechend gering war der Anteil an Paketverkäufen, die nur ein Volumen von EUR 100 Mio. umfassten, was einem der schwächsten Jahresstarts der zurückliegenden zehn Jahre entspricht. Auch im Bürosegment wurden an den A-Standorten deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet. Das Quartalergebnis der sieben Metropolen von EUR 2,6 Mrd. lag um etwa ein Drittel niedriger als im Rekordjahr 2018. Wie BNPPRE diagnostiziert Colliers dabei einen Angebotsengpass, der ein hohes Mietniveau nach sich ziehe.

### 2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Einen deutlich größeren Anteil am Marktgeschehen als im ersten Quartal 2018 hatten Einzelhandelsimmobilien. Ihr Beitrag zum Transaktionsvolumen betrug laut BNPPRE EUR 2,5 Mrd. (erstes Quartal 2018: EUR 1,7 Mrd.), was 23% der gesamten Investitionen in Gewerbeimmobilien entspreche. Laut Colliers wechselten dabei vor allem Einkaufszentren (39%) und Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren (36%) den Eigentümer. Geschäftshäuser in 1A-Lagen wurden hingegen kaum gehandelt, was vor allem an einem Angebotsmangel liege. Entsprechend sank der Anteil der A-Standorte. Im ersten Quartal 2019 seien etwa zwei Drittel des Transaktionsvolumens an B- und C-Standorten erzielt worden. Dem allgemeinen Trend folgend ging laut Colliers auch bei Einzelhandelsimmobilien der Anteil von Portfoliodeals auf 23% zurück (Gesamtjahr 2018: 55%).

### 2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Die Zahl der Übernachtungen stieg in Deutschland in den ersten beiden Monaten des Jahres 2019 auf 54 Mio., so das Statistische Bundesamt. Den Angaben zufolge verzeichneten Hotels und Gasthäuser im Januar und Februar damit ein Plus von 2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der langjährige Trend steigender Übernachtungszahlen setzte sich damit fort, wobei die Zahl ausländischer Gäste mit einem Zuwachs von 3% stärker stieg als jene inländischer Kunden (+1%). Auf dem Markt für Hotelimmobilien wurde BNPPRE zufolge mit EUR 617 Mio. fast exakt die gleiche Summe wie im Vorjahresquartal (EUR 620 Mio.) umgesetzt. Der Anteil am Transaktionsvolumen stieg damit im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht von etwa 5% auf rd. 6%.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 Geschäftsverlauf

Das Portfolio stellt sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio
		Strategisches Portfolio	Büro	Einzelhandel	Hotel	
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	4.098.555	3.721.251	2.189.577	1.204.554	327.119	377.304
Jahresnettokaltmiete (TEUR) <sup>2</sup>	226.162	197.943	100.872	79.864	17.207	28.219
Mietrendite auf Istmiete (%)	5,5	5,3	4,6	6,6	5,2	7,5
Mietrendite auf Marktmiete (%)	6,2	6,1	5,7	6,7	6,4	7,2
EPRA Leerstandsquote (%)	3,4	3,4	4,4	2,2	1,4	3,8
WALT (Jahre)	6,1	6,0	5,6	5,4	11,1	6,7
Durchschnittliche Istmiete (EUR/qm/Monat)	10,57	11,18	11,84	10,09	13,56	7,65
Durchschnittliche Marktmiete (EUR/qm/Monat)	11,32	12,21	13,80	9,82	16,13	7,02
Immobilien (Anzahl)	391	286	62	217	7	105
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.887.333	1.562.968	763.168	690.089	109.712	324.364

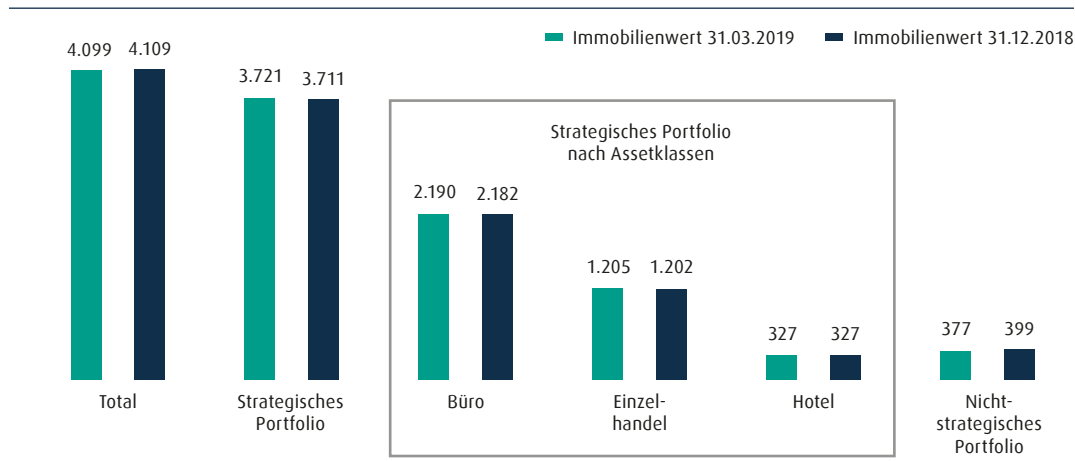
<sup>1</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

<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 zum 31. März 2019 insgesamt 391 Immobilien (31.12.2018: 409) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 4,099 Mrd. (31.12.2018: rd. EUR 4,109 Mrd.). Die Reduzierung des Immobilienwertes um EUR 10,9 Mio. bzw. 0,3% ist im ersten Quartal im Wesentlichen in Verkäufen begründet.

Die Immobilienwerte haben sich, differenziert nach der Portfoliostrategie bzw. nach Assetklassen, wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



## 2.2.2 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 31. März 2019 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 24.601. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 4.884 ergibt sich zum einen durch das höhere Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 11.326 und zum anderen aus dem um TEUR 2.212 höheren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung. Dem entgegen wirkte das negative Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente von TEUR –12.825.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung<sup>1</sup></b>	<b>50.784</b>	<b>48.572</b>	<b>2.212</b>	<b>4,6</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	11.581	255	11.326	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	348	393	-45	-11,5
Personalaufwand	-3.249	-3.986	737	-18,5
Abschreibungen	-521	-216	-305	141,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-3.729	-5.609	1.880	-33,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>55.214</b>	<b>39.409</b>	<b>15.805</b>	<b>40,1</b>
Finanzerträge	31	132	-101	-76,5
Finanzaufwendungen	-8.400	-7.689	-711	9,2
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-12.825	2.008	-14.833	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>34.020</b>	<b>33.860</b>	<b>160</b>	<b>0,5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.419	-14.143	4.724	-33,4
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>24.601</b>	<b>19.717</b>	<b>4.884</b>	<b>24,8</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	157	147	10	6,8
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>24.758</b>	<b>19.864</b>	<b>4.894</b>	<b>24,6</b>

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 50.784 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 2.212 gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien aus Ankäufen 2018 sowie Vermietungserfolgen im Bestand.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 11.581 beinhaltet im Wesentlichen Marktwertanpassungen für zur Veräußerung gehaltene Immobilien aus dem im März 2019 beurkundeten Verkauf des Greenman-Portfolios.

Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 737. Ursache dafür war ein nicht liquiditätswirksamer Sondereffekt im Vorjahr aus der Umstellung des Long-Term-Incentive-Programms in Höhe von TEUR 574.

Der sonstige betriebliche Aufwand sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.880 auf TEUR 3.729. Im Vorjahreszeitraum fielen Aufwendungen für Transaktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 1.253 an.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um TEUR 711 auf TEUR 8.400. Dies ist primär auf nicht liquiditätswirksame Zinsrückstellungen aus einem offenen Grunderwerbssteuerverfahren im Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen der WCM in früheren Jahren zurückzuführen.

Per 31. März 2019 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -12.825. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Marktzinsniveau und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten für den Darlehensbestand.

Der Steueraufwand in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von TEUR 9.419 setzt sich zu TEUR 842 aus laufenden Ertragsteuern und zu TEUR 8.577 aus latenten Steuern zusammen.

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>24.601</b>	<b>19.717</b>	<b>4.884</b>	<b>24,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.419	14.143	-4.724	-33,4
<b>EBT</b>	<b>34.020</b>	<b>33.860</b>	<b>160</b>	<b>0,5</b>
Zinsergebnis	8.369	7.557	812	10,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	12.825	-2.008	14.833	n/a
<b>EBIT</b>	<b>55.214</b>	<b>39.409</b>	<b>15.805</b>	<b>40,1</b>
Abschreibungen	521	216	305	141,2
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>55.735</b>	<b>39.625</b>	<b>16.110</b>	<b>40,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	-11.581	-255	-11.326	n/a
Sonstige Effekte gem. FFO-Berechnung	0	1.868	-1.868	-100,0
<b>EBITDA bereinigt<sup>1</sup></b>	<b>44.154</b>	<b>41.238</b>	<b>2.916</b>	<b>7,1</b>
Mieterlöse	56.992	54.967	2.025	3,7
<b>EBITDA bereinigt Marge in %</b>	<b>77,5</b>	<b>75,0</b>	<b>2,0 Pkt.</b>	

<sup>1</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt D.1).

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 31. März 2019 ein bereinigtes EBITDA von TEUR 44.154. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum betrug TEUR 2.916 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung getragen.

### 2.2.3 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten per 31. März 2019 zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit.

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.373	22.571	1.802	8,0
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	22.434	-57.190	79.624	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.776	-2.474	-8.302	335,6
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>36.031</b>	<b>-37.093</b>	<b>73.124</b>	<b>n/a</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476	-47.583	-23,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.924</b>	<b>164.383</b>	<b>25.541</b>	<b>15,5</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.802. Hier wirken die laufenden Überschüsse der 2018 erfolgten Ankäufe sowie der Vermietungserfolge.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 22.434 ist maßgeblich durch die Einzahlungen aus Verkäufen von Immobilien in Höhe von TEUR 29.830 geprägt, insbesondere durch das Aronia Einzelhandels-Portfolio, das Wohn- und Geschäftshaus Bergstraße in Rostock und das Büro-/Ärztehaus Kopernikusstraße in Zwickau. Dagegen laufen Auszahlungen für Investitionen in den Bestand.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 10.776 steht primär im Zusammenhang mit der laufenden Tilgung der Bankdarlehen.

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	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	3.950.997	4.067.550	-116.553	-2,9
Andere langfristige Vermögenswerte	31.843	31.688	155	0,5
Finanzanlagen	13.263	13.517	-254	-1,9
Flüssige Mittel	189.925	153.893	36.032	23,4
Andere kurzfristige Vermögenswerte	163.649	54.199	109.450	201,9
<b>Vermögen</b>	<b>4.353.338</b>	<b>4.320.847</b>	<b>32.491</b>	<b>0,8</b>
Eigenkapital	2.181.485	2.157.239	24.246	1,1
Langfristige Verbindlichkeiten	1.449.790	1.489.610	-39.820	-2,7
Passive latente Steuern	489.131	480.489	8.642	1,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	232.932	193.509	39.423	20,4
<b>Kapital</b>	<b>4.353.338</b>	<b>4.320.847</b>	<b>32.491</b>	<b>0,8</b>

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 94 % auf 91 % verringert. Die Ursache dafür ist insbesondere die Umgliederung des Greenman-Portfolios in Höhe von TEUR 118.054 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte, die erfolgte, nachdem der Verkauf des Portfolios beurkundet war.



Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 2.181.485 und erhöhte sich um TEUR 24.246, im Wesentlichen bedingt durch das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode.

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 50,1 %.

## 2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

### FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>24.601</b>	<b>19.717</b>	<b>4.884</b>	<b>24,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.419	14.143	-4.724	-33,4
<b>EBT</b>	<b>34.020</b>	<b>33.860</b>	<b>160</b>	<b>0,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien <sup>3</sup>	-11.581	-255	-11.326	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	12.825	-2.008	14.833	n/a
Abschreibungen	521	216	305	141,2
Auf Minderheiten entfallend	-307	-1.029	722	-70,2
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	0	1.868	-1.868	-100,0
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-887	-816	-71	8,7
<b>FFO<sup>2</sup></b>	<b>34.591</b>	<b>31.836</b>	<b>2.755</b>	<b>8,7</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	103.424	102.099		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,33</b>	<b>0,31</b>	<b>0,02</b>	<b>6,5</b>

<sup>1</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten

<sup>(a)</sup> Transaktionskosten (TEUR 0, Vj. TEUR 1.805),

<sup>(b)</sup> Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 0, Vj. TEUR 25),

<sup>(c)</sup> Erträge aus Betriebskosten Abrechnungsspitze Vorjahr (TEUR 0; Vj. TEUR -536),

<sup>(d)</sup> Einmaleffekt aus Umstellung LTI-Programm (TEUR 0, Vj. TEUR 574).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 31. März 2019 103,4 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2018 102,1 Mio. und im Q1 2019 103,4 Mio. Aktien.

<sup>3</sup> Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - Abschnitt D.1).

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 34.591. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,7% bzw. TEUR 2.755 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,33 und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres.

### Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.950.848	4.067.527	-116.679	-2,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	149	23	126	n/a
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.065	8.104	-39	-0,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	138.904	33.080	105.824	319,9
Vorräte (IAS 2)	737	737	0	0,0
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>4.098.704</b>	<b>4.109.471</b>	<b>-10.767</b>	<b>-0,3</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.567.965	1.579.442	-11.477	-0,7
Zahlungsmittel	189.925	153.893	36.032	23,4
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.378.040</b>	<b>1.425.549</b>	<b>-47.509</b>	<b>-3,3</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>33,6</b>	<b>34,7</b>	<b>-1,1 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 33,6%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 ist damit ein Rückgang um 1,1 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch die Verringerung der Nettoverschuldung.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.157.810	2.133.924	23.886	1,1
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	17.207	17.168	39	0,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	21.136	8.604	12.532	145,7
Latente Steuern	561.570	554.845	6.725	1,2
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.758.905</b>	<b>2.715.723</b>	<b>43.182</b>	<b>1,6</b>
Anzahl Aktien in Tausend	103.445	103.385		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>26,67</b>	<b>26,27</b>		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN, er betrug zum 31. März 2019 TEUR 2.758.905. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 43.182, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 26,67, nach EUR 26,27 zum 31. Dezember 2018.

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

#### 3.1 RISIKOBERICHT

Die TLG IMMOBILIEN ist sich ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich hieraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten.

Die Risiken und Chancen sind detailliert im Geschäftsbericht 2018 dargestellt.

Wesentliche Veränderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2018 waren im ersten Quartal 2019 nicht zu verzeichnen.

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

#### 3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Quartal 2019 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich für die TLG IMMOBILIEN ergeben, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

#### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Geschäftsbericht 2018 ausführlich erläutert. Die aktuellen Erwartungen für die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 entsprechen unverändert den im Geschäftsbericht 2018 gemachten Angaben.

# ▼ KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

---

19	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
20	KONZERNBILANZ
21	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
22	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>23</b>	<b>VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
23	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
23	A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
23	A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES
24	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
25	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
25	C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
25	C.2 EIGENKAPITAL
26	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
26	D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG
26	D.2 FINANZERGEBNIS
26	D.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
27	D.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
27	D.5 ERGEBNIS JE AKTIE
27	E. SONSTIGE ANGABEN
27	E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
28	E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
28	E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
28	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018
Mieterlöse	56.992	54.967
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	12.075	11.644
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	476	358
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>69.543</b>	<b>66.969</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten <sup>1</sup>	-15.452	-16.327
Aufwendungen für Instandhaltung <sup>1</sup>	-2.072	-978
Übrige Leistungen <sup>1</sup>	-1.235	-1.092
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-18.759</b>	<b>-18.397</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>50.784</b>	<b>48.572</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	29.830	8.473
Buchwert der veräußerten Immobilien	-29.830	-8.473
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11.581	450
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien <sup>1</sup>	0	-195
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien<sup>2</sup></b>	<b>11.581</b>	<b>255</b>
Sonstige betriebliche Erträge	348	393
Personalaufwand	-3.249	-3.986
Abschreibungen	-521	-216
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-3.729	-5.609
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>55.214</b>	<b>39.409</b>
Finanzerträge	31	132
Finanzaufwendungen	-8.400	-7.689
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-12.825	2.008
Ergebnis vor Steuern	34.020	33.860
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.419	-14.143
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>24.601</b>	<b>19.717</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>		
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	157	147
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>24.758</b>	<b>19.864</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	843	834
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	23.759	18.883
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	843	834
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	23.915	19.030

<sup>1</sup> Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel D.1 verwiesen.

<sup>2</sup> Anpassung des Ausweises: Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wird nunmehr im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien gezeigt. Bislang wurde dieser Betrag im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

## KONZERNBILANZ

zum 31. März 2019

### Aktiva

in TEUR

	31.03.2019	31.12.2018
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.999.764</b>	<b>4.112.755</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.950.848	4.067.527
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	149	23
Sachanlagen	8.845	8.933
Immaterielle Vermögenswerte	3.232	2.590
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	13.263	13.517
Nutzungsrechte	3.661	0
Sonstige Vermögenswerte	19.766	20.165
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>353.574</b>	<b>208.092</b>
Vorräte	737	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.938	14.864
Forderungen aus Ertragsteuern	1.805	1.827
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	6.626	1.129
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.639	2.562
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	189.925	153.893
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	138.904	33.080
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>4.353.338</b>	<b>4.320.847</b>

### Passiva

in TEUR

	31.03.2019	31.12.2018
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>2.181.485</b>	<b>2.157.239</b>
Gezeichnetes Kapital	103.445	103.385
Kapitalrücklage	1.012.869	1.011.381
Gewinnrücklagen	1.045.932	1.023.751
Sonstige Rücklagen	-4.436	-4.593
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>2.157.810</b>	<b>2.133.924</b>
Nicht beherrschende Anteile	23.675	23.315
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>2.171.853</b>	<b>2.163.608</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.938.921</b>	<b>1.970.099</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	988.978	1.046.342
Unternehmensanleihen	398.586	396.487
Pensionsverpflichtungen	7.971	8.019
Langfristige derivative Finanzinstrumente	22.512	10.254
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31.743	28.508
Passive latente Steuern	489.131	480.489
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>232.932</b>	<b>193.509</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	180.401	136.613
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.572	35.389
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.309	4.451
Steuerschulden	3.093	2.743
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.557	14.313
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>4.353.338</b>	<b>4.320.847</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	34.020	33.860
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	521	216
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	12.825	-2.007
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-190	-1.294
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-11.581	-450
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.129	-630
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	0	5
Finanzerträge	-31	-132
Finanzaufwendungen	8.400	9.360
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-6.636	-1.516
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-8.876	-7.933
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>31.581</b>	<b>29.480</b>
Erhaltene Zinsen	31	132
Gezahlte Zinsen	-7.239	-7.041
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.373</b>	<b>22.571</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.830	8.043
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	242
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6.321	-64.066
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-201	-83
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-874	-1.326
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>22.434</b>	<b>-57.190</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.579	-2.474
Leasingzahlungen	-197	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.776</b>	<b>-2.474</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Zwischensumme 1-3)	36.032	-37.093
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.925</b>	<b>164.384</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	189.925	164.384
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.925</b>	<b>164.384</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
<b>01.01.2018</b>	<b>102.029</b>	<b>1.061.087</b>	<b>739.603</b>	<b>-3.135</b>	<b>-1.948</b>	<b>38.924</b>	<b>1.936.560</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	18.883	0	0	834	19.717
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	147	0	0	147
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.883</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>834</b>	<b>19.864</b>
Ausgleichszahlungen	0	0	-199	0	0	0	-199
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-375	0	0	0	-375
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	319	6.750	-3.290	0	0	-3.779	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	118	0	0	0	0	118
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>319</b>	<b>6.868</b>	<b>15.020</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>-2.945</b>	<b>19.409</b>
<b>31.03.2018</b>	<b>102.348</b>	<b>1.067.955</b>	<b>754.623</b>	<b>-2.988</b>	<b>-1.948</b>	<b>35.979</b>	<b>1.955.969</b>
<b>01.01.2019</b>	<b>103.385</b>	<b>1.011.381</b>	<b>1.023.751</b>	<b>-2.394</b>	<b>-2.199</b>	<b>23.315</b>	<b>2.157.239</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	23.759	0	0	843	24.601
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	157	0	0	157
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.759</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>843</b>	<b>24.758</b>
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	60	1.488	-1.115	0	0	-433	0
Sonstiges	0	0	-462	0	0	-50	-512
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>60</b>	<b>1.488</b>	<b>22.182</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>24.246</b>
<b>31.03.2019</b>	<b>103.445</b>	<b>1.012.869</b>	<b>1.045.933</b>	<b>-2.237</b>	<b>-2.199</b>	<b>23.675</b>	<b>2.181.485</b>



# ▼ VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2019

---

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN

### A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Ge- schäfte jedweder Art, die Vermietung und Bewirtschaftung, der An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN 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 rechen- technischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Seit dem 31. Dezember 2018 gab es keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN ange- nommen. Zum 31. März 2019 hält die TLG IMMOBILIEN 91,85 % der Anteile der WCM.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2019 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Der Konzern wendet IFRS 16 Leasingverhältnisse erstmals ab dem 1. Januar 2019, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte erfolgt nicht. Der Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Die Erstanwendung führte zum 31. März 2019 zur Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.661. Außerdem wurde ein Betrag von TEUR 197 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz beträgt 2,96 %.

IFRS 16 schafft die bisherige Klassifizierung von Leasingverträgen auf Leasingnehmerseite in Operating- und Finance-Leasing-Verhältnisse ab. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein, nach dem Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte (für das Nutzungsrecht) und Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der heutigen Bilanzierung von Finance-Leasing-Verhältnissen – bilanziell zu erfassen sind.

Für Leasinggeber bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden wie bisher über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

Zum 31. Dezember 2018 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung für die Immobilien der TLG IMMOBILIEN (ohne WCM) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und für die Immobilien der WCM von Cushman & Wakefield LLP unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

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

## 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	2019	2018
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>4.067.527</b>	<b>3.383.259</b>
Zukäufe	0	140.176
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	7.395	33.070
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-135.654	-48.408
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11.581	7.921
Umgliederung in Sachanlagen	0	-1.375
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	552.884
<b>Buchwert zum 31.03.2019 und 31.12.2018</b>	<b>3.950.848</b>	<b>4.067.527</b>

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang selektiv auch auf Hotels vor.

Das Büroportfolio konzentriert sich auf perspektivreiche A- und B-Städte. Hotelimmobilien befinden sich an ausgewählten innerstädtischen Standorten und sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Das Einzelhandelsportfolio ist regional breiter aufgestellt und geprägt von Nahversorgungsimmobilien in attraktiven Mikrolagen, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen diesen portfoliostrategischen Grundsätzen.

Im ersten Quartal 2019 sind die Bestandswertveränderungen im Wesentlichen in der Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR -135.654 (31.12.2018: TEUR -48.408) begründet. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen einen Paketverkauf von 29 Lebensmittelmärkten sowie ein Büroobjekt in Gera. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Verkäufe ist zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgt. Die Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 11.581 spiegelt die anhaltende Marktdynamik wider.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen ist mit TEUR 7.395 nahezu doppelt so hoch wie die Aktivierungen des ersten Quartals des Vorjahres mit TEUR 3.672. Dabei betreffen die Aktivierungen vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel, wobei 43 % auf laufende Capex, 46 % auf Mieterausbauten und 11 % auf Entwicklungsmaßnahmen entfallen.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter und die Assetklassen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verändert.

### C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 103.445 (Vj. TEUR 103.385). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.012.869 (Vj. TEUR 1.011.381) aus.

Die Veränderungen des sonstigen Ergebnisses in der Rücklage Hedge-Accounting vor Steuern stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2019	2018
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-3.454</b>	<b>-4.285</b>
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	227	831
<b>Endbestand per 31.03.2019 und 31.12.2018</b>	<b>-3.227</b>	<b>-3.454</b>

Die Veränderungen der Bestandteile des Konzerneigenkapitals sind aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum ersten Quartal 2018 leicht angestiegen; darüber hinaus hat sich das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung leicht erhöht.

Zur Angleichung an die überwiegende Industriepraxis wurden die Vergleichswerte für die ersten drei Monate 2018 für die Aufwendungen für übrige Leistungen innerhalb der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung angepasst. Insgesamt wurden TEUR 795 aus den übrigen Leistungen der Objektbewirtschaftung in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Diese betrafen im Wesentlichen Akquisitionsaufwendungen. Außerdem wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 94 aus den Aufwendungen aus übrigen Leistungen der Objektbewirtschaftung in die Position Aufwendungen für Instandhaltung sowie TEUR 195 in die Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien umgegliedert.

### D.2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018
Zinserträge aus Bankguthaben	0	-3
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-16	0
Übrige Finanzerträge	-15	-128
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>-31</b>	<b>-132</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	1.456	1.629
Darlehenszinsen	5.773	5.970
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	31	0
Übrige Finanzaufwendungen	1.139	90
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>8.400</b>	<b>7.689</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>8.368</b>	<b>7.558</b>

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit einer finanzgerichtlichen Auseinandersetzung.

### D.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Das Hedge-Accounting für die Derivate wurde mit Beginn des zweiten Quartals 2017 aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet.

Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst.

#### D.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018
Laufende Ertragsteuern	842	711
Latente Steuern	8.577	13.432
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>9.419</b>	<b>14.143</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 sowie aperiodischen Steuereffekten.

#### D.5 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018– 31.03.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	23.759	18.883
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	103.424	102.099
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	115
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	103.424	102.214
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>

## 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 31. März 2019 TEUR 1.213.558 (31. Dezember 2018: TEUR 1.217.078).

Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe beträgt zum Stichtag 31. März 2019 TEUR 402.732 (31. Dezember 2018: TEUR 391.256).

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 2018 unverändert.

## E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im ersten Quartal 2019 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

## E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. März 2019 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

## E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. März 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 29. April 2019



Gerald Klinck  
Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath  
Mitglied des Vorstandes

## FINANZKALENDER

21. MAI 2019      Hauptversammlung
12. AUGUST 2019      Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q2/2019
6. NOVEMBER 2019      Veröffentlichung des Zwischenberichtes Q3/2019

## 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

**KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:**  
GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main  
[www.gfd-finanzkommunikation.de](http://www.gfd-finanzkommunikation.de)

Ligaturas – Reportdesign, Kleinmachnow bei Berlin  
[www.ligaturas.de](http://www.ligaturas.de)

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

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

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

**TLG IMMOBILIEN AG**

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin  
[www.tlg.de](http://www.tlg.de)