

HALBJAHRES- FINANZBERICHT

ZUM 30. JUNI 2019



KONZERNKENNZAHLEN

NACH IFRS

	Einheit	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	114.827	109.570	4,8
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	104.439	97.226	7,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	in TEUR	16.542	885	1.769,2
Konzernperiodenergebnis	in TEUR	322.064	170.858	88,5
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	71.541	67.786	5,5
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,69	0,66	4,5

	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	4.435.111	4.067.527	9,0 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	551.083	153.893	258,1 %
Bilanzsumme	in TEUR	5.443.597	4.320.847	26,0 %
Eigenkapital	in TEUR	2.605.663	2.157.239	20,8 %
Eigenkapitalquote	in %	47,9	49,9	-2,0 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	2.075.466	1.579.442	31,4 %
Nettoverschuldung	in TEUR	1.302.291	1.425.549	-8,6 %
Net LTV ²	in %	28,4	34,7	-6,3 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	3.333.112	2.715.723	22,7 %
EPRA NAV, pro Aktie ¹	in EUR	29,77	26,27	13,3 %

	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	4.592.502	4.109.449	11,8 %
Mietfläche	in m ²	1.918.168	1.912.793	0,3 %
Immobilienwert pro m ² ⁵	in EUR/m ²	2.113	2.012	5,0 %
Immobilien	Anzahl	391	409	-18 Einheiten
EPRA Leerstandsquote	in %	3,1	3,3	-0,2 Pkt.
WALT	in Jahren	6,0	6,1	-0,1 Jahre
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	233.488	227.154	2,8 %
Durchschnittsmiete ⁵	in EUR/m ²	10,67	10,39	2,7 %
Mietrendite ⁵	in %	5,7	5,9	-0,2 Pkt.
Durchschnittliche Marktmiete ⁵	in EUR/m ²	11,29	10,89	3,7 %
Mietrendite auf Marktmiete ⁵	in %	6,3	6,4	-0,1 Pkt.

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. Juni 2019 112,0 Mio. Aktien
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q2 2018 102,4 Mio. und im Q2 2019 103,6 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung *siehe Seite 20*

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

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

⁵ Die Berechnung erfolgt ohne die Assetklasse Investitionen.



INHALT

02	VORWORT DES VORSITZENDEN DES AUFSICHTSRATES
04	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
07	KENNZAHLEN NACH EPRA
11	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
12	1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
12	2. WIRTSCHAFTSBERICHT
21	3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
22	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
23	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
24	KONZERNBILANZ
25	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
26	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
27	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
27	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
28	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
29	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
32	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
34	E. SONSTIGE ANGABEN
36	F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
37	FINANZKALENDER – KONTAKT – IMPRESSUM

▼ VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, SEHR GEEHRTE MIETERINNEN UND MIETER, SEHR GEEHRTE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

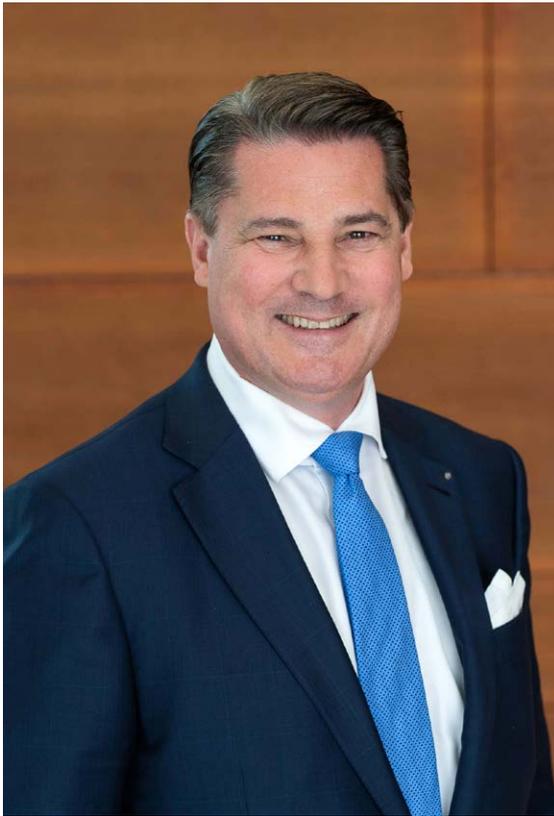
die TLG IMMOBILIEN blickt auf ein ereignisreiches wie auch erfolgreiches Halbjahr zurück. Anfang Juni dieses Jahres konnten wir Barak Bar-Hen als neuen CEO gewinnen, der nun zusammen mit den Vorständen Gerald Klinck und Jürgen Overath für die Zukunft des Unternehmens verantwortlich ist. Aber nicht nur im Vorstand, auch im Aufsichtsrat gab es Veränderungen. Auf der Hauptversammlung wurden Klaus Krägel, Ran Laufer und Jonathan Lurie zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt und bilden nun mit Helmut Ullrich und mir den neuen Aufsichtsrat.

Für das Vertrauen der Aktionärinnen und Aktionäre, die mich im vergangenen Jahr zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt haben, möchte ich mich auch an dieser Stelle noch einmal herzlich bedanken. Gleiches gilt für das Vertrauen, das mir meine Kollegen im Aufsichtsrat bei der Wahl zum Vorsitzenden entgegengebracht haben. Ich werde meine ganze Tatkraft sowie meine Erfahrung in der Branche und aus ähnlichen Ämtern zum Wohle der TLG IMMOBILIEN, der Mitarbeiter des Unternehmens und nicht zuletzt der Aktionäre einbringen.

Das erste Halbjahr hat sich für das Unternehmen ausgesprochen gut entwickelt. Dies können Sie auf den folgenden Seiten nachverfolgen. Entscheidend jedoch ist, wie das Unternehmen auch zukünftig seinen Wachstumskurs halten wird.

Neben der grundsätzlichen Entwicklung an den Gewerbeimmobilienmärkten, die trotz aller Diskussionen um die deutsche Konjunktur äußerst positiv ist, dienen vor allem zwei Instrumente als Motor des weiteren Wachstums der TLG IMMOBILIEN: erstens die Entwicklungen im Bestand, also die Optimierung im Portfolio einschließlich überschaubarer und risikominimierter Neubaumaßnahmen, sowie zweitens Ankäufe von einzelnen Immobilien oder Portfolien. In beiden Bereichen wurden im ersten Halbjahr wichtige Fortschritte erzielt.

Die bereits 2018 angekündigte Neuentwicklung am Alexanderplatz wurde um drei weitere Grundstücks-optimierungen ergänzt, die in den vergangenen Monaten bereits berichtet wurden. In Dresden werden die Annenhöfe und NEO entstehen, in Berlin – in direkter Umgebung des weltweit bekannten Clubs Berghain – entsteht das urbane Quartier #WRIEZENER KARREE. Da sich die Grundstücke aller genannten Projekte bereits im Portfolio des Unternehmens befinden, musste nicht in die Akquisition investiert werden. Vielmehr handelt es sich um Bestandsgrundstücke in guten innerstädtischen Lagen, die auch bisher ihre Attraktivität für Mieter unter Beweis gestellt haben und teilweise bereits vorvermietet sind.



**Sascha Hettrich,
Vorsitzender des Aufsichtsrates**

Sascha Hettrich wurde in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG im Mai 2019 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Er ist aktuell zudem CEO der VIVION Gruppe und Member of the Board of Directors der VIVION Investments S.à r.l., einem Immobilieninvestmentunternehmen mit Fokus auf das Vereinigte Königreich und Deutschland mit einem Immobilienportfolio in Höhe von rund 2,9 Milliarden Euro. Insgesamt verfügt er über mehr als 35 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Der studierte Betriebs- und Immobilienökonom ist außerdem FRICS – Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors. Sascha Hettrich ist bis zur Hauptversammlung 2023 als Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG bestellt.

Auch hinsichtlich des anderen Wachstumsmotors, des Ankaufs von attraktiven Immobilien und Portfolios, hat die TLG IMMOBILIEN ihre finanzielle „Feuerkraft“ weiter gestärkt. In diesem Zusammenhang ist die Ende Juni erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung von rund EUR 220 Mio. zu nennen, aber auch die signifikante Aufwertung des Immobilienportfolios mit einem positiven Bewertungsergebnis von rund EUR 400 Mio., die beide den finanziellen Spielraum für Ankäufe erweitern. Bei Ankäufen muss dabei immer entscheidend sein, dass sie trotz des hohen Preisniveaus an den Immobilienmärkten die hohen Anforderungen des Unternehmens an Risiko- und Renditekriterien erfüllen und das Portfolio nachhaltig stärken und erweitern.

Im Namen des Aufsichtsrates begrüße ich diese positive Entwicklung sehr. Der Vorstand und das gesamte Unternehmen sind dem ehrgeizigen Wachstumskurs verpflichtet und gut vorbereitet. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

Ihr

Sascha Hettrich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

▼ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

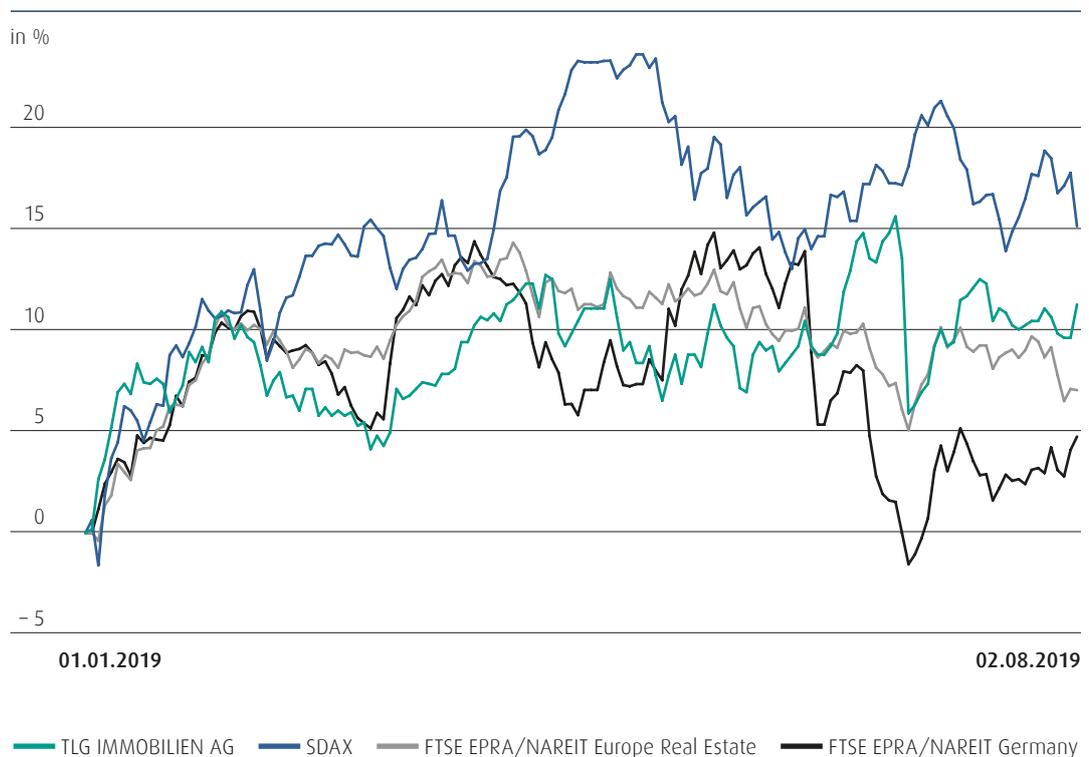
Die Kapitalmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2019 positiv. Die Aussicht auf einen gleichbleibenden EZB-Zinssatz bis Mitte 2020, die aktuellen Äußerungen des Präsidenten der US-Notenbank, die US-Konjunktur zu unterstützen sowie das gemäßigte weltweite Inflationsniveau ermöglichten eine allgemeine Erholung der Kapitalmärkte im ersten Halbjahr 2019.

Im Ergebnis ist der deutsche Aktienindex DAX im ersten Halbjahr 2019 gestiegen und schloss am 28. Juni 2019 bei 12.398,80 Punkten. Damit betrug die Performance im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2019 insgesamt + 18,3 %.

Der SDAX entwickelte sich im ersten Halbjahr 2019 ebenfalls positiv und stieg um 19,6% von Anfang Januar bis Ende Juni 2019.

Die europäischen Immobilienaktien konnten im ersten Halbjahr ebenfalls zulegen. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index schloss in den ersten sechs Monaten mit 6,9% im Plus. Der FTSE/NAREIT Germany Index sank hingegen leicht um 1,1%.

Performance der Aktie im Indexvergleich

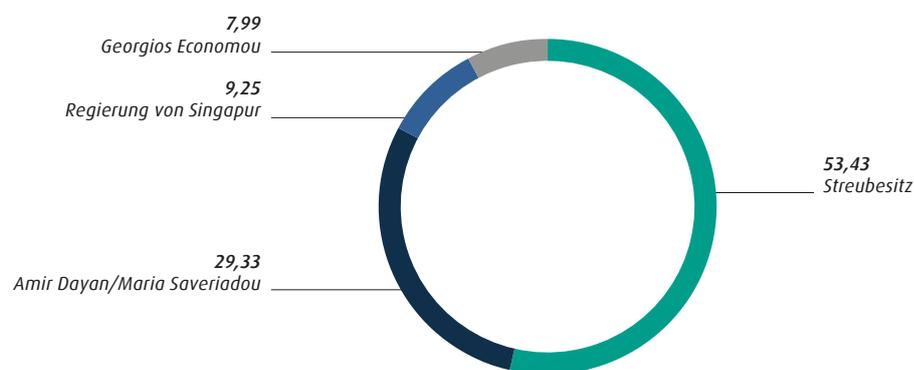


Die TLG-Aktie erreichte am 18. Juni 2019 mit EUR 28,10 den Xetra-Höchstkurs im ersten Halbjahr. Zum Ende der Berichtsperiode schloss die Aktie bei EUR 25,75, was einer Steigerung von 5,7% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang entspricht.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	111.952.313,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) per 31.03.2019	111.952.313
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 18.06.2019 (Xetra) in EUR	28,10
Berichtsperiodentiefstkurs am 27.06.2019 (Xetra) in EUR	24,65
Schlusskurs am 30.06.2019 (Xetra) in EUR	25,75
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.882,8

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2019*



* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

Georgios Economou: Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 26. April 2019 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der XENOPUS LIMITED gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.935.

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
Baader Bank	30,00	Kaufen	Andre Remke	12.07.2019
J.P. Morgan	33,00	Kaufen	Tim Leckie	11.07.2019
Bankhaus Lampe	28,00	Halten	Georg Kanders	10.07.2019
Jefferies	28,00	Halten	Thomas Rothaeusler	09.07.2019
Pareto Securities	24,00	Halten	Katharina Mayer	09.07.2019
HSBC	31,50	Kaufen	Thomas Martin	05.07.2019
Berenberg	28,50	Halten	Kai Klose	13.05.2019
Deutsche Bank	31,50	Kaufen	Markus Scheufler	08.05.2019
Commerzbank	30,50	Kaufen	Tom Carstairs	08.05.2019
UBS	28,00	Neutral	Charles Boissier	03.05.2019
Kempen & Co	27,00	Neutral	Robert Woerdeman	04.02.2019
VictoriaPartners	25,60–28,00	n/a	Bernd Janssen	25.01.2019
Kepler Cheuvreux	27,50	Kaufen	Thomas Neuhold	22.01.2019

Quelle: Bloomberg (Stand 5. August 2019) und Broker Research

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

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

In den ersten sechs Monaten 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
- ▾ Kepler Cheuvreux – German & Austrian Property Days, Paris
- ▾ Kempen – 17th European Property Seminar, Amsterdam

Darüber hinaus wurden Roadshows in Frankfurt, München, London, Paris und den Niederlanden (Amsterdam, Den Haag und Rotterdam) durchgeführt.

Am 21. März 2019 wurden die Geschäftszahlen 2018 und am 8. Mai 2019 der Q1-Bericht publiziert und den Investoren und Analysten im Rahmen einer Telefonkonferenz erläutert. Im Investor-Relations-Bereich der Website des Konzerns (www.tlg.de) stehen die Berichtsdokumente sowie 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	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	3.333.112	2.715.723	617.389	22,7
EPRA NNNNAV	2.524.489	2.121.149	403.340	19,0
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	4,1	4,5	-0,4 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,1	4,5	-0,4 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,3	-0,2 Pkt.	

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss ¹	70.376	65.547	4.829	7,4
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,7	27,8	-4,1 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	22,6	26,5	-3,9 Pkt.	

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

Die Erhöhung des EPRA NAV resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals aufgrund des erwirtschafteten Konzernperiodenergebnisses sowie der am 27. Juni 2019 erfolgten Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Dagegen wirkten Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

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– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	322.064	170.858	151.206	88,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-400.831	-182.446	-218.385	119,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-16.542	-885	-15.657	n/a
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	26.291	3.558	22.733	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	0	1.914	-1.914	-100,0
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	140.430	74.337	66.093	88,9
Nicht beherrschende Anteile	-1.036	-1.789	753	-42,1
EPRA Überschuss¹	70.376	65.547	4.829	7,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	103.576	102.406		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	0,68	0,64		

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

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.581.903	2.133.924	447.979	21,0
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	20.425	17.168	3.257	19,0
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	29.436	8.604	20.832	242,1
Latente Steuern ¹	700.166	554.845	145.321	26,2
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.333.112	2.715.723	617.389	22,7
Anzahl Aktien in Tausend	111.952	103.385		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	29,77	26,27		

¹ 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	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.333.112	2.715.723	617.389	22,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-29.436	-8.604	-20.832	242,1
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	-76.788	-28.892	-47.896	165,8
Latente Steuern ¹	-702.399	-557.078	-145.321	26,1
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	2.524.489	2.121.149	403.340	19,0
Anzahl Aktien in Tausend	111.952	103.385		
EPRA NNAV pro Aktie in EUR	22,55	20,52		

¹ 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 NNAV) entfallen.

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

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.435.111	4.067.527	367.584	9,0
Vorratsimmobilien	734	737	-3	-0,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	148.612	33.080	115.532	349,3
Immobilienbestand (netto)	4.584.457	4.101.344	483.113	11,8
Geschätzte Transaktionskosten	341.051	298.288	42.763	14,3
Immobilienbestand (brutto)	4.925.508	4.399.632	525.876	12,0
Annualisierte Mieteinnahmen	232.145	226.456	5.689	2,5
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-29.226	-28.761	-465	1,6
Annualisierte Nettomieteträge	202.919	197.695	5.224	2,6
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.342	697	645	92,5
Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge	204.261	198.392	5.869	3,0
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	4,1	4,5	-0,4 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,1	4,5	-0,4 Pkt.	

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.388	8.542	-154	-1,8
Marktmiete gesamt	268.694	258.583	10.111	3,9
EPRA Leerstandsquote in %	3,1	3,3	-0,2 Pkt.	

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung ¹	35.249	33.914	1.335	3,9
Personalaufwand	7.691	7.760	-69	-0,9
Planmäßige Abschreibungen	895	504	391	77,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	6.818	9.704	-2.886	-29,7
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-22.866	-20.850	-2.016	9,7
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-566	-558	-8	1,4
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	1	-53	54	n/a
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)¹	27.222	30.421	-3.199	-10,5
Direkte Leerstandskosten	-1.273	-1.331	58	-4,4
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)¹	25.949	29.090	-3.141	-10,8
Mieterlöse	114.827	109.570	5.257	4,8
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,7	27,8	-4,1 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	22,6	26,5	-3,9 Pkt.	

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

▼ KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

12	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
12	1.1	GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS
12	1.1.1	Organisatorische Struktur
12	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
12	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
12	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
12	2.1.2	Branchenkonjunktur
13	2.1.3	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
13	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
13	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
14	2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS
14	2.2.1	Geschäftsverlauf
16	2.2.2	Ertragslage
17	2.2.3	Finanzlage
18	2.2.4	Vermögenslage
19	2.2.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
21	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
21	3.1	RISIKOBERICHT
21	3.2	CHANCENBERICHT
21	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.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, den hochwertigen Immobilienbestand durch ein aktives Asset Management weiter zu optimieren und Wertsteigerungspotenziale von ausgewählten bestehenden Immobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen zu heben. Neben dem weiteren Wachstum durch den Ankauf von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial soll durch Trennung von strategisch nicht relevanten Objekten das Gesamtportfolio weiter geschärft werden.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Abkühlung des konjunkturellen Klimas im Jahr 2018 hat sich in der ersten Jahreshälfte 2019 fortgesetzt. Im ersten Quartal wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums zwar um 0,4 %, insbesondere die Industrie verzeichnete im selben Zeitraum jedoch deutlich geringere Auftragseingänge als in den Vorjahren. Bereits im April hatten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose ein Wachstum des BIP von lediglich 0,8 % für das Gesamtjahr 2019 vorausgerechnet. Auch die Bundesregierung korrigierte mit ihrer Frühjahrsprognose frühere Vorhersagen deutlich nach unten und geht von einer Zunahme des preisbereinigten BIP von nunmehr 0,5 % aus.

2.1.2 Branchenkonjunktur

Im ersten Halbjahr 2019 wechselten Savills zufolge Gewerbeimmobilien für EUR 24,2 Mrd. den Eigentümer. Damit sank das Halbjahres-Transaktionsvolumen im zweiten Jahr in Folge; der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum betrug etwa 12 %. Allerdings steuert der Gewerbeinvestmentmarkt damit zum fünften Mal seit 2015 auf einen Gesamtjahresumsatz von EUR 50 Mrd. oder mehr zu, womit kein signifikanter Ab-

schwung zu beobachten ist. Bei weiterhin sehr günstigen Finanzierungsbedingungen führt Savills den Rückgang des Transaktionsvolumens auf ein vergleichsweise hohes Minus von 20 % bei großvolumigen Transaktionen zurück. Auch Colliers zufolge blieben Paketverkäufe im bisherigen Jahresverlauf eher unbedeutend. Da sich jedoch mehrere Großdeals in der Transaktionspipeline befänden, sei für das dritte und vierte Quartal ein höheres Aufkommen zu erwarten. Dementsprechend könne das Transaktionsvolumen 2019 mit etwa EUR 60 Mrd. wieder das Vorjahresniveau erreichen. Dabei ist nach Angaben von Savills insbesondere das Marktgeschehen in den Top-7-Städten rückläufig: Außer bspw. in Berlin (EUR 4,9 Mrd.; +94 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018) seien die Transaktionen in den Metropolen im Mittel um 30 % gesunken. Laut Colliers erreichten die Metropolen damit zusammen allerdings noch immer das zweitbeste je registrierte Halbjahresresultat.

2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Weiterhin im Höhenflug befinden sich die Büroimmobilienmärkte. Gemäß Berechnungen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) stellte das Transaktionsvolumen von EUR 11,5 Mrd. das beste Halbjahresergebnis der vergangenen zehn Jahre dar. Damit zeichnete die Assetklasse für etwa 47 % des gesamten Gewerbeimmobilienmarkts verantwortlich. Den größten Anteil am Marktgeschehen hatten die A-Städte, wo Verkäufe über insgesamt EUR 8,9 Mrd. registriert wurden (–9 % im Jahresvergleich). Entgegen diesem Trend zeigte vor allem der Berliner Markt deutliche Zuwächse, wo BNPPRE ein Transaktionsvolumen von EUR 3,55 Mrd. und damit ein Plus von 130 % zum Vorjahreszeitraum ermittelte. Bis auf Köln (+10 %) ging der Umsatz hingegen in allen Top-7-Städten zurück, besonders in Hamburg (–58 %) und München (–45 %). Die Leerstandsquote sank laut Colliers in den Top 7 weiter und erreichte einen neuen Tiefstand von 3,0 %, wobei sich regional eine Spreizung zwischen 1,4 % in Berlin und 7,2 % in Frankfurt am Main ergibt. Damit sank JLL zufolge das verfügbare Flächenvolumen im Jahresvergleich um etwa 1 Mio. m² bzw. 24 %. Colliers macht die anhaltend hohe Nachfrage dafür verantwortlich, dass ein erneutes Wachstum sowohl der Durchschnitts- als auch der Spitzenmieten zur Jahresmitte zu beobachten war. JLL betrachtet zudem das hohe Mietpreisniveau – mit dem höchsten Stand seit 1992 und der Tendenz eines weiteren Anstiegs – in Verbindung mit dem geringen Leerstand als Grund dafür, dass viele Unternehmen mit Expansionsplänen vermehrt Mietverträge für im Bau befindliche Objekte abschließen.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien bleibt mit 22 % des Transaktionsvolumens die zweitwichtigste Assetklasse im Gewerbebereich, BNPPRE beziffert den Umsatz im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 5,4 Mrd. Dies entspreche einem Plus von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und liege 5 % über dem langjährigen Mittel. Den größten Anteil trugen nach Angaben von Savills Geschäftshäuser mit etwa 31 % bei, gefolgt von Warenhäusern (25 %). Verkäufe von Shoppingcentern und Fachmarktzentren hatten jeweils einen Anteil von ca. 15 %. Laut BNPPRE zeige ein im fünfjährigen Vergleich nur wenig volatiler Anteil an Einzeldeals eine ungebrochen hohe Nachfragesituation. Unter den Top-7-Städten mit insgesamt EUR 1,85 Mrd. Transaktionsvolumen (34 % des bundesdeutschen Volumens) konnten sechs von sieben Standorten ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessern. An der Spitze steht erneut Berlin mit einem Transaktionsvolumen von EUR 678 Mio. Wie Savills berichtet, entwickeln sich dabei die Nettoanfangsrenditen in den meisten Fällen seitwärts und liegen zwischen 3,1 % (Geschäftshäuser) und 5,9 % (Shoppingcenter in B-Lagen).

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

In den deutschen Hotels und Gaststätten stieg laut Statistischem Bundesamt (destatis) die Zahl der Übernachtungen von Januar bis April 2019 auf 127,3 Mio., was einem Plus von 4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Wie destatis zudem mitteilte, wuchs dabei die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste um 3 % auf 23,8 Mio., Inländer sorgten mit 103,5 Mio. Übernachtungen für einen Zuwachs von 4,2 %. Diese Bestätigung des langjährigen Wachstumstrends schlägt sich jedoch nicht auf den Immobilienmarkt nieder: Wie JLL mitteilt, lag der Halbjahresumsatz bei Hotelimmobilien bei insgesamt EUR 1,47 Mrd. und damit 20 % unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2018. Den Grund sieht JLL in einem sich verschärfenden Angebotsmangel, nicht in einem nachlassenden Interesse von Investoren. Insbesondere Bestandsobjekte in guten Lagen und mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten seien am Markt momentan kaum zu finden. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang hat zur Folge, dass JLL im gesamten ersten Halbjahr nur 33 Einzeltransaktionen von Hotels mit einem Gesamtvolumen von EUR 950 Mio. feststellte, nachdem von Januar bis Juni 2018 noch 47 Verkäufe für in der Summe EUR 1,51 Mrd. vonstattengegangen waren (–37 %).

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN konnte im ersten Halbjahr 2019 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Marktwertanpassungen und Akquisitionen waren die Haupttreiber für eine Wertsteigerung um 12 % auf rund EUR 4,6 Mrd.

Nach einer umfassenden Portfolioanalyse gliedert die TLG IMMOBILIEN die Immobilien ihres Bestandes in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Das strategische Portfolio umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel sowie seit dem 30. Juni 2019 die Assetklasse Investitionen. In der Assetklasse Investitionen sind die Immobilien enthalten, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen. Immobilien des strategischen Portfolios liefern nachhaltige Erträge bzw. weisen weiteres Erlös- und Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset Management oder durch Investitionen in den Bestand auf. Objekte des nicht-strategischen Portfolios sind in den nächsten Jahren unter Nutzung der günstigen Marktsituation für den Verkauf vorgesehen.

Im Ergebnis stellt sich der Immobilienbestand wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio
		Summe	Büro	Einzelhandel	Hotel	Investitionen	
Immobilienwert (TEUR) ¹	4.592.502	4.215.566	1.955.207	1.112.874	338.465	809.020	376.937
Jahresnettokalmmiete (TEUR) ²	233.488	205.317	95.793	76.310	17.223	15.990	28.171
Mietrendite auf Istmiete (%) ³	5,7	5,5	4,9	6,8	5,0	-	7,4
Mietrendite auf Marktmiete (%) ³	6,3	6,3	5,9	6,9	6,3	-	7,2
EPRA Leerstandsquote (%)	3,1	3,2	4,2	2,7	1,8	0,6	2,8
WALT (Jahre)	6,0	5,9	5,8	5,4	10,9	3,0	6,5
Durchschnittliche Istmiete (EUR/m ² /Monat) ³	10,67	11,33	12,04	10,18	13,66	-	7,66
Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat) ³	11,29	12,23	13,90	9,74	16,38	-	7,03
Immobilien (Anzahl)	391	287	56	211	7	13	104
Vermietbare Fläche (m ²)	1.918.168	1.594.944	702.338	655.090	109.727	127.789	323.224

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Investitionen.

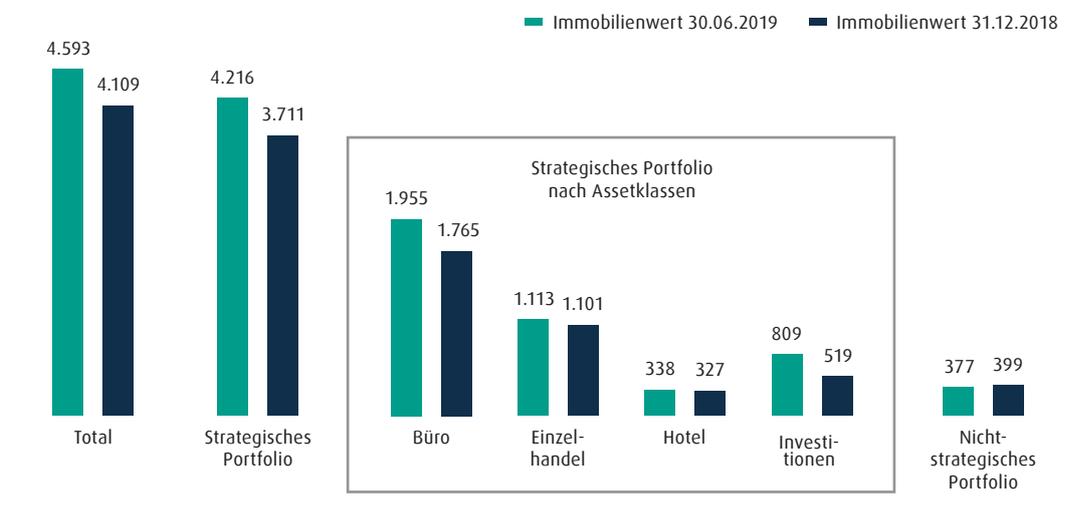
Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 30. Juni 2019 insgesamt 391 Immobilien (31.12.2018: 409) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 4,593 Mrd. (31.12.2018: rd. EUR 4,109 Mrd.). Die Erhöhung um rd. EUR 483 Mio. ist neben Ankäufen (18,3 %), Effekten aus Verkäufen (-2,7 %) sowie getätigten Investitionen in den Bestand (2,4 %) insbesondere in der Marktanpassung (83,0 %) begründet.

Die neue Assetklasse Investitionen umfasst bezogen auf den Immobilienwert zum 30. Juni 2019 zu 80,3 % Immobilien, die zuvor in der Assetklasse Büro geführt worden sind, und zu 19,7 % Immobilien, die zuvor in der Assetklasse Einzelhandel enthalten waren. Mit einem Anteil von 95,6 % weisen Berliner Immobilien den größten Anteil in der Assetklasse Investitionen auf. Die weiteren 4,4 % sind Immobilien in Dresden.

Auf das strategische Portfolio entfällt 91,8 % des Immobilienwertes (31.12.2018: 90,3 %). Bezogen auf das strategische Portfolio stellen Büroimmobilien mit 46,4 % (31.12.2018: 47,6 %) die stärkste Assetklasse dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 26,4 % (31.12.2018: 29,7 %), der neuen Assetklasse Investitionen mit 19,2 % (31.12.2018: 14,0 %) sowie Hotels mit 8,0 % (31.12.2018: 8,8 %). Das nicht-strategische Portfolio umfasst neben Büroimmobilien mit 6,4 % (31.12.2018: 5,1 %) und sonstigen Immobilien mit 8,6 % (31.12.2018: 9,7 %) im Wesentlichen Einzelhandelsimmobilien mit 85,1 % (31.12.2018: 85,1 %). Die Vorjahreszahlen wurden hier und im Folgenden auf die neue Portfoliogliederung mit der Assetklasse Investitionen angepasst.

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

in EUR Mio.



Auf like-for-like Basis, also ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe des ersten Halbjahres 2019, hat sich bedingt durch die Leistung des Asset Managements der TLG IMMOBILIEN sowie die positive Marktentwicklung insbesondere in Berlin insgesamt eine Wertsteigerung um 10,4% ergeben, bezogen auf das strategische Portfolio um 11,2% und das nicht-strategische Portfolio um 2,0%. Den größten Wertzuwachs auf like-for-like Basis verzeichnen, bezogen auf das strategische Portfolio, die Immobilien der Assetklasse Investitionen mit 56,0% gefolgt von den Büroimmobilien mit 5,8%, den Hotelimmobilien mit 3,6% sowie den Einzelhandelsimmobilien mit 1,2%. Die Wertsteigerung in der Assetklasse Investitionen ist in den Fortschritten einzelner Projektentwicklungen sowie der Marktwertentwicklung insbesondere in Berlin begründet. Mit 95,3% entfällt der überwiegende Anteil der Wertsteigerung der Assetklasse Investitionen auf Berliner Objekte.

Die Ankäufe sowie die Vermietungsleistung des Asset Managements begründen im ersten Halbjahr 2019 einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 2,8% auf TEUR 233.488 (31.12.2018: TEUR 227.154). Dabei zeigt sich auf like-for-like Basis eine Steigerung um insgesamt 1,5%, bezogen auf das strategische Portfolio um 1,8%. Der größte Anstieg ergibt sich dabei in der Assetklasse Büro in Berlin mit 10,6%, der insbesondere in einer Neuvermietung in dem Büroobjekt Spreétage in der Kaiserin-Augusta-Allee mit einer Erhöhung um 55,3% begründet ist. In dieser Mieterhöhung sind Mietverträge mit einem Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag 30. Juni 2019 noch nicht berücksichtigt.

Die EPRA Leerstandsquote ist mit 3,1% (31.12.2018: 3,3%) bezogen auf das Gesamtportfolio leicht gesunken, auf like-for-like Basis ergab sich eine Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,1 Prozentpunkte auf 3,2%. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist leicht von 6,1 Jahre auf 6,0 Jahre gesunken, auf like-for-like Basis von 6,2 Jahre auf 6,0 Jahre.

2.2.2 Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2019 erzielte die TLG IMMOBILIEN ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 322.064, welches die sehr positive Entwicklung des Gesamtkonzerns widerspiegelt.

Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 151.206 resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 218.385. Positiv wirkte zudem das um TEUR 7.213 höhere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹	104.439	97.226	7.213	7,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	400.831	182.446	218.385	119,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	16.542	885	15.657	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	701	1.135	-434	-38,2
Personalaufwand	-7.691	-7.760	69	-0,9
Abschreibungen	-895	-504	-391	77,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-6.818	-9.704	2.886	-29,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	507.109	263.724	243.385	92,3
Finanzerträge	164	234	-70	-29,9
Finanzaufwendungen	-20.668	-14.021	-6.647	47,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-22.432	-3.537	-18.895	n/a
Ergebnis vor Steuern	464.173	246.401	217.772	88,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-142.109	-75.543	-66.566	88,1
Konzernperiodenergebnis	322.064	170.858	151.206	88,5
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	1.017	288	729	253,1
Konzerngesamtergebnis	323.081	171.146	151.935	88,8

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

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 104.439 ist gegenüber der Vorperiode um TEUR 7.213 gestiegen, hauptsächlich aufgrund von neu in die Bewirtschaftung übernommenen Immobilien aus Ankäufen sowie Vermietungserfolgen im Bestand.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 400.831 fiel um TEUR 218.385 höher aus als im Vorjahreszeitraum. Die sehr erfreuliche Entwicklung des Immobilienportfolios resultierte insbesondere aus Fortschritten bei Investitionsprojekten sowie aus der positiven Marktmietentwicklung im Bürosegment und betraf dabei vorwiegend den Standort Berlin.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet im Wesentlichen Marktwertanpassungen für zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 16.903 aus den im ersten Halbjahr 2019 beurkundeten Verkäufen des Greenman-Portfolios, des Behördenzentrums Gera und des Falke Forums Chemnitz.

Der Personalaufwand liegt auf Vorjahresniveau, da einerseits 2019 die laufenden Personalkosten aufgrund der erhöhten Anzahl von Mitarbeitern angestiegen sind, und andererseits im Vorjahr ein nicht liquiditätswirksamer Sondereffekt aus der Umstellung des Long-Term-Incentive-Programms in Höhe von TEUR 574 enthalten war.

Der sonstige betriebliche Aufwand sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 2.886 auf TEUR 6.818. 2018 fielen sonstige betriebliche Aufwendungen für Transaktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 1.687 an.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.647 auf TEUR 20.668. Dies ist zum großen Teil auf Ablösekosten von Darlehen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur und auf Verkäufe von in Summe TEUR 3.859 zurückzuführen. Daneben fielen zusätzliche Zinsaufwendungen für die im ersten Halbjahr 2019 platzierte Anleihe sowie Zinsen aus einem offenen Grunderwerbssteuerverfahren der WCM an.

Per 30. Juni 2019 ergab sich ein negatives Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -22.432. Der Aufwand resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Marktzinsniveau und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten für den Darlehensbestand.

Der Steueraufwand im ersten Halbjahr 2019 in Höhe von TEUR 142.109 setzt sich zu TEUR 1.679 aus laufenden Ertragsteuern und zu TEUR 140.430 aus latenten Steuern zusammen. Letztere sind zum großen Teil auf das hohe Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	322.064	170.858	151.206	88,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	142.109	75.543	66.566	88,1
EBT	464.173	246.401	217.772	88,4
Zinsergebnis	20.504	13.787	6.717	48,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	22.432	3.537	18.895	n/a
EBIT	507.109	263.725	243.384	92,3
Abschreibungen	895	504	391	77,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-400.831	-182.446	-218.385	119,7
EBITDA¹	107.173	81.783	25.390	31,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-16.542	-885	-15.657	n/a
Sonstige Effekte gem. FFO-Berechnung	3.859	3.095	764	24,7
EBITDA bereinigt¹	94.490	83.993	10.497	12,5
Mieterlöse	114.827	109.570	5.257	4,8
EBITDA bereinigt Marge in %	82,3	76,7	5,0 Pkt.	

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

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 30. Juni 2019 ein bereinigtes EBITDA von TEUR 94.490. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum betrug TEUR 10.498 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 30. Juni 2019 zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch die Platzierung einer Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000 im Mai 2019.

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.166	65.284	-6.118	-9,4
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-66.318	-122.801	56.483	-46,0
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	404.341	-34.839	439.180	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	397.189	-92.356	489.545	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476	-47.583	-23,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	551.082	109.120	441.962	n/a

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 6.118. Hier wirkten Finanzaufwendungen für die Darlehensablösungen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur stärker als die höheren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 66.318 ist maßgeblich geprägt durch die Auszahlung für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 104.408, darunter für den Ankauf des Westside Office Bonn in Höhe von TEUR 88.618.

Dagegen laufen die Einzahlungen aus Verkäufen von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 55.318, insbesondere aus dem Aronia Einzelhandelsportfolio, dem Wohn- und Geschäftshaus Bergstraße in Rostock, dem Büro-/Ärztelhaus Kopernikusstraße in Zwickau, dem Behördenzentrum Gera und dem Falke Forum Chemnitz.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 404.341 steht primär im Zusammenhang mit der Platzierung einer Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000 im Mai 2019 sowie Einzahlungen aus Darlehen in Höhe von TEUR 67.796.

Dagegen wirkten im zweiten Quartal vorzeitige Darlehensrückzahlungen von TEUR 143.990, die im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur vorgenommen wurden, sowie die Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

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 langfristige eingeteilt.

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	4.435.202	4.067.550	367.652	9,0
Anderer langfristige Vermögenswerte	39.472	31.688	7.784	24,6
Finanzanlagen	13.983	13.517	466	3,4
Flüssige Mittel	551.083	153.893	397.190	258,1
Anderer kurzfristige Vermögenswerte	403.857	54.199	349.658	n/a
Vermögen	5.443.597	4.320.847	1.122.750	26,0
Eigenkapital	2.605.663	2.157.239	448.424	20,8
Langfristige Verbindlichkeiten	2.076.204	1.489.098	587.106	39,4
Passive latente Steuern	621.365	480.489	140.876	29,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	140.365	194.021	-53.656	-27,7
Kapital	5.443.597	4.320.847	1.122.750	26,0

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 367.652 resultiert primär aus dem positiven Bewertungsergebnis der Immobilien sowie dem Ankauf einer Immobilie in Bonn.

Der Anteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 94% auf 81% verringert. Die Ursache dafür ist zum einen der hohe Liquiditätsstand aufgrund der im Mai 2019 platzierten Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000 und zum anderen die Umgliederung von Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese Umgliederung, die mit Beurkundung erfolgte, betrifft im Wesentlichen das Greenman-Portfolio mit TEUR 118.054 sowie das Behördenzentrum Gera und das Falke Forum Chemnitz.

Der Anstieg der anderen kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 349.658 resultiert maßgeblich aus dem Anspruch der durchgeführten Barkapitalerhöhung vom 27. Juni 2019, die im Juli 2019 liquiditätswirksam wurde, sowie der Umgliederung bereits beurkundeter und zum Verkauf bestimmter Immobilien.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 2.605.663 und erhöhte sich seit dem Beginn des Geschäftsjahres um TEUR 448.424, im Wesentlichen bedingt durch das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode und die am 27. Juni 2019 erfolgte Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Dagegen wirkten die Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum 31. Dezember 2018 leicht um 2,0 Prozentpunkte auf 47,9 %.

2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	322.064	170.858	151.206	88,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	142.109	75.543	66.566	88,1
EBT	464.173	246.401	217.772	88,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-16.542	-885	-15.657	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-400.831	-182.446	-218.385	119,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	22.432	3.537	18.895	n/a
Abschreibungen	895	504	391	77,6
Auf Minderheiten entfallend	-611	-681	70	-10,3
Sonstige Effekte ²	3.859	3.095	764	24,7
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.834	-1.738	-96	5,5
FFO¹	71.541	67.786	3.755	5,5
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	103.576	102.406		
FFO je Aktie in EUR	0,69	0,66	0,03	4,5

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

² Die sonstigen Effekte beinhalten

^(a) Transaktionskosten (TEUR 0, Vj. TEUR 2.499),

^(b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 3.859, Vj. TEUR 22),

^(c) Einmaleffekt aus Umstellung LTI Programm (TEUR 0, Vj. TEUR 574).

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 30. Juni 2019 112,0 Mio. Aktien

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im ersten Halbjahr 2018 102,4 Mio. und im ersten Halbjahr 2019 103,6 Mio. Aktien.

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

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 71.541. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,5% bzw. TEUR 3.755 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung zurückzuführen.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,69 und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.435.111	4.067.527	367.584	9,0
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	91	23	68	295,7
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.045	8.104	-59	-0,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	148.612	33.080	115.532	349,3
Vorräte (IAS 2)	734	737	-3	-0,4
Immobilienvermögen	4.592.593	4.109.471	483.122	11,8
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.075.466	1.579.442	496.024	31,4
Zahlungsmittel ¹	773.175	153.893	619.282	402,4
Nettoverschuldung	1.302.291	1.425.549	-123.258	-8,6
Net Loan to Value (Net LTV) in %	28,4	34,7	-6,3 Pkt.	

¹ In die Zahlungsmittel eingerechnet wurde die im Juni 2019 erfolgte Kapitalerhöhung (Nettozufluss Anfang Juli 2019 erfolgt).

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine weitere Kerngröße zur Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 28,4%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 ist damit ein Rückgang um 6,3 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch den höheren Portfoliowert aus der positiven Bewertung der Immobilien sowie die am 27. Juni 2019 erfolgte Kapitalerhöhung.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.581.903	2.133.924	447.979	21,0
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	20.425	17.168	3.257	19,0
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	29.436	8.604	20.832	242,1
Latente Steuern	700.166	554.845	145.321	26,2
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.333.112	2.715.723	617.389	22,7
Anzahl Aktien in Tausend	111.952	103.385		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	29,77	26,27		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er betrug zum 30. Juni 2019 TEUR 3.333.112. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 617.389, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses sowie der am 27. Juni 2019 erfolgten Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Dagegen wirkten Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 94.140.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 29,77, 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 Halbjahr 2019 nicht zu verzeichnen.

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

3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 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

23	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
24	KONZERNBILANZ
25	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
26	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
27	VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
27	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN
27	A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
27	A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES
28	B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
29	C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
29	C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
31	C.2 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE
32	C.3 EIGENKAPITAL
32	C.4 ANLEIHE
32	D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
32	D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG
33	D.2 FINANZERGEBNIS
33	D.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
33	D.4 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
34	D.5 ERGEBNIS JE AKTIE
34	E. SONSTIGE ANGABEN
34	E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
34	E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
35	E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
35	E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
36	F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.04.2019– 30.06.2019	01.04.2018– 30.06.2018	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018
Mieterlöse	57.835	54.603	114.827	109.570
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	10.791	9.206	22.866	20.850
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.519	362	1.995	720
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	70.145	64.171	139.688	131.140
Aufwendungen aus Betriebskosten ¹	-13.966	-13.824	-29.418	-30.151
Aufwendungen für Instandhaltung ¹	-2.145	-1.316	-4.217	-2.294
Übrige Leistungen ¹	-379	-377	-1.614	-1.469
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-16.490	-15.517	-35.249	-33.914
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	53.655	48.654	104.439	97.226
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	22	3.344	29.852	11.817
Buchwert der veräußerten Immobilien	-3	-3.344	-29.833	-11.817
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5.322	591	16.903	1.041
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-380	39	-380	-156
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien²	4.961	630	16.542	885
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	400.831	182.446	400.831	182.446
Sonstige betriebliche Erträge	353	742	701	1.135
Personalaufwand	-4.442	-3.774	-7.691	-7.760
Abschreibungen	-374	-288	-895	-504
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-3.089	-4.095	-6.818	-9.704
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	451.895	224.315	507.109	263.724
Finanzerträge	133	102	164	234
Finanzaufwendungen	-12.268	-6.332	-20.668	-14.021
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-9.607	-5.544	-22.432	-3.536
Ergebnis vor Steuern	430.153	212.540	464.173	246.401
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-132.690	-61.400	-142.109	-75.543
Konzernperiodenergebnis	297.463	151.141	322.064	170.858
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	860	141	1.017	288
Gesamtergebnis der Periode	298.323	151.282	323.081	171.146
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	193	955	1.036	1.789
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	297.269	150.187	321.028	169.070
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	2,87	1,47	3,10	1,65
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	2,87	1,47	3,10	1,65
Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	193	955	1.036	1.789
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	298.130	150.327	322.045	169.357

¹ Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel D.1 verwiesen.

² 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 30. Juni 2019

Aktiva

in TEUR

	30.06.2019	31.12.2018
A) Langfristige Vermögenswerte	4.488.657	4.112.755
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.435.111	4.067.527
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	91	23
Sachanlagen	8.781	8.933
Immaterielle Vermögenswerte	3.008	2.590
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	18.783	13.517
Nutzungsrechte	2.214	n.a.
Sonstige Vermögenswerte	20.669	20.165
B) Kurzfristige Vermögenswerte	954.940	208.092
Vorräte	734	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.957	14.864
Forderungen aus Ertragsteuern	1.812	1.827
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	16.360	1.129
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	226.382	2.562
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	551.083	153.893
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	148.612	33.080
Bilanzsumme Aktiva	5.443.597	4.320.847

Passiva

in TEUR

	30.06.2019	31.12.2018
A) Eigenkapital	2.605.663	2.157.239
Gezeichnetes Kapital	111.952	103.385
Kapitalrücklage	1.224.883	1.011.381
Gewinnrücklagen	1.248.644	1.023.751
Sonstige Rücklagen	-3.576	-4.593
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.581.903	2.133.924
Nicht beherrschende Anteile	23.760	23.315
B) Fremdkapital	2.837.934	2.163.608
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	2.697.569	1.969.587
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.026.816	1.046.342
Unternehmensanleihen	982.913	395.975
Pensionsverpflichtungen	7.921	8.019
Langfristige derivative Finanzinstrumente	31.586	10.254
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.968	28.508
Passive latente Steuern	621.365	480.489
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	140.365	194.021
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	61.661	136.613
Unternehmensanleihen ¹	4.076	512
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.938	35.389
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.575	4.451
Steuerschulden	2.869	2.743
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.246	14.313
Bilanzsumme Passiva	5.443.597	4.320.847

¹ Anpassung des Ausweises: Die Zinsabgrenzung für Unternehmensanleihen wird nunmehr als separater Posten in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	464.173	246.401
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	895	504
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-400.831	-182.446
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	22.432	3.537
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-974	1.471
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ¹	-16.903	-1.041
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-806	-233
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-18	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	3	5
Finanzerträge	-164	-234
Finanzaufwendungen	20.668	14.021
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-972	538
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-9.601	-3.279
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	77.902	79.244
Erhaltene Zinsen	164	234
Gezahlte Zinsen	-18.035	-13.978
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-865	-217
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.166	65.284
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55.318	11.627
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	7
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-104.408	-132.593
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-283	281
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbarsbeschränkten Finanzmitteln	-16.065	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-879	-1.326
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	-796
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-66.318	-122.801
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	590.274	0
Dividendenzahlung	-94.140	-84.645
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.223	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	67.796	56.202
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-158.114	-6.396
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-251	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	404.341	-34.839
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 – 3)	397.190	-92.356
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	551.083	109.120
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	551.083	109.120
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	551.083	109.120

¹ Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde bislang im Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
01.01.2018	102.029	1.061.087	739.603	-3.135	-1.948	38.924	1.936.560
Konzernperiodenergebnis	0	0	169.070	0	0	1.789	170.859
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	288	0	0	288
Gesamtergebnis	0	0	169.070	288	0	1.789	171.146
Dividendenzahlung	0	0	-84.645	0	0	0	-84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	-1.360	-1.360
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.202	26.943	-14.037	0	0	-14.108	0
Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-24	0	0	0	0	-24
Sonstiges	0	0	-796	0	0	-136	-932
Veränderung der Periode	1.202	26.919	69.592	288	0	-13.815	84.187
30.06.2018	103.231	1.088.006	809.195	-2.847	-1.948	25.109	2.020.747
01.01.2019	103.385	1.011.381	1.023.751	-2.394	-2.199	23.315	2.157.239
Konzernperiodenergebnis	0	0	321.028	0	0	1.036	322.064
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.017	0	0	1.017
Gesamtergebnis	0	0	321.028	1.017	0	1.036	323.081
Dividendenzahlung	0	0	-94.140	0	0	0	-94.140
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	67	1.678	-1.255	0	0	-490	0
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	8.500	213.592	0	0	0	0	222.092
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-1.235	0	0	0	0	-1.235
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-533	0	0	0	0	-533
Sonstiges	0	0	-739	0	0	-101	-840
Veränderung der Periode	8.567	213.502	224.894	1.017	0	445	448.425
30.06.2019	111.952	1.224.883	1.248.645	-1.377	-2.199	23.760	2.605.663

▼ VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 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 Geschäfte jedweder Art, die Vermietung und Bewirtschaftung, der An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

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

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. Juni 2019 hält die TLG IMMOBILIEN 91,88 % 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 30. Juni 2019 zur Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.214 (zum 01.01.2019: TEUR 3.806). Außerdem wurde ein Betrag von TEUR 251 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz beträgt 2,86 %.

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 30. Juni 2019 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgt 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
Buchwert zum 01.01.	4.067.527	3.383.259
Zukäufe	88.348	140.176
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	11.665	33.070
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16.903	7.921
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-145.362	-48.408
Umgliederung in Sachanlagen	0	-1.375
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	400.831	552.884
Abgänge	-4.800	0
Buchwert zum 30.06.2019 und 31.12.2018	4.435.111	4.067.527

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang selektiv auch auf Hotels vor. Immobilien, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen, werden seit dem 30. Juni 2019 in einer gesonderten Assetklasse Investitionen geführt.

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 Nahversorgungsimmobiliien, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, in attraktiven Mikrolagen.

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

Im ersten Halbjahr 2019 standen den Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR -145.362 (31.12.2018: TEUR -48.408) Zukäufe in Höhe von TEUR 88.348 (31.12.2018: TEUR 140.176) gegenüber. Bei dem Zukauf handelt es sich um die Büroimmobilie Westside Office in Bonn. Die portfoliostrategischen Verkäufe betreffen im Wesentlichen den Paketverkauf von 29 Lebensmittelmärkten sowie ein Büroobjekt in Gera. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Verkäufe ist zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgt. Die Umgliederungen enthielten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, die zunächst umgliedert und anschließend aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten heraus verkauft wurden.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 11.665 im ersten Halbjahr 2019 liegt knapp über dem Wert des ersten Halbjahrs 2018 von TEUR 10.265. Die Aktivierungen betreffen im Wesentlichen laufende Investitionsmaßnahmen (52 %) sowie Mieterausbauten (32 %).

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR 400.831 (2018: TEUR 552.884) ist zu 94 % in Berliner Objekten begründet. Mit einem Anteil von rund 72 % weisen die Immobilien der Assetklasse Investitionen den größten Anteil der Marktanpassung auf. Neben Fortschritten bei einzelnen Projektentwicklungen sowie positiven Impulsen des Asset Managements begründen die weiterhin sehr dynamische Marktentwicklung, insbesondere in Berlin sowie in abgeschwächter Form in Dresden und Leipzig, steigende Marktmieten sowie sinkende Renditen diese Entwicklung. Die Marktanpassung entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dieser umfasst nur die Immobilien, die im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 unverändert im Bestand waren, also ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte im ersten Halbjahr 2019.

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes differenziert nach Regionen.

Ruhender Bestand 30.06.2019 versus 31.12.2018	Dresden/ Leipzig/ Rostock				Gesamt
	Berlin	Rhein- Main	Sonstige Standorte		
Investment Properties 30.06.2019 in TEUR	1.949.314	858.748	633.438	905.411	4.346.911
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in TEUR	378.804	38.359	865	-10.490	407.538
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in %	24,1	4,7	0,1	-1,1	10,3
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 30.06.2019 in %	3,89	4,77	4,22	5,05	4,35
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in Prozentpunkten	-0,24	-0,01	-0,05	0,04	-0,14
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 30.06.2019 in %	4,48	6,09	5,28	6,58	5,37
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in Prozentpunkten	-0,36	-0,01	-0,08	0,13	-0,19
Durchschnittliche Istmiets 30.06.2019 in EUR/m ² /Monat ¹	12,54	9,76	14,63	9,42	10,86
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in EUR/m ² /Monat	0,65	0,08	0,17	0,04	0,21
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in %	5,4	0,8	1,2	0,5	1,9
Durchschnittliche Marktmiete 30.06.2019 in EUR/m ² /Monat ¹	15,65	10,64	14,29	8,89	11,52
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in EUR/m ² /Monat	0,87	0,33	0,28	0,02	0,32
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in %	5,9	3,2	2,0	0,2	2,9
EPRA Leerstandsquote 30.06.2019 in %	0,8	2,2	9,1	4,1	3,2
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in Prozentpunkten	-1,1	0,1	0,7	0,5	-0,2
WALT, befristete Mietverträge 30.06.2019 in Jahren	5,7	7,1	5,7	5,0	5,8
Veränderung 30.06.2019 vs. 31.12.2018 in Jahren	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2

¹ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Investitionen.

Bezogen auf den ruhenden Bestand ist die Wertveränderung des Berliner Portfolios im Vergleich zum 31. Dezember 2018 mit TEUR 378.804 bzw. 24,1% am größten. Anteilig nach Assetklassen stellt sich die Wertänderung in Berlin wie folgt dar: 73,1% Immobilien der Assetklasse Investitionen, 20,2% Büroimmobilien, 4,5% Einzelhandelsimmobilien sowie 2,3% Hotels. Die größte Erhöhung in Berlin weist dabei die Assetklasse Investitionen mit 55,7% auf, gefolgt von Büroimmobilien mit 12,1%, Einzelhandelsimmobilien mit 5,9% sowie Hotels mit 5,7%. Der ruhende Bestand verzeichnete im ersten Halbjahr 2019 eine Erhöhung der Jahresnettokaltemiete um EUR 3,4 Mio. bzw. 1,6%, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte auf 3,2% und einer Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 5,8 Jahren.

Nach einer umfassenden Portfolioanalyse gliedert die TLG IMMOBILIEN die Immobilien ihres Bestandes in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Das strategische Portfolio umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel sowie seit dem 30. Juni 2019 die Assetklasse Investitionen. Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach der strategischen Einordnung des Portfolios sowie nach Assetklassen per 30. Juni 2019 dargestellt. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden hier und im Folgenden auf die neue Portfoliogliederung mit der Assetklasse Investitionen angepasst.

Investment Properties zum 30.06.2019

Stand 30.06.2019	Strategisches Portfolio					Nicht- strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzel- handel	Hotel	Investi- tionen	Summe		
Investment Properties in TEUR	1.929.562	1.112.874	338.465	809.020	4.189.921	245.190	4.435.111
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,24	4,95	4,37	3,45	4,29	5,46	4,35
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,16	6,37	5,43	3,82	5,30	6,67	5,37
Durchschnittliche Istmiets in EUR/m ² /Monat ¹	12,33	10,18	13,66	-	11,45	7,50	10,91
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ¹	14,23	9,74	16,38	-	12,35	6,74	11,56
EPRA Leerstandsquote in %	4,3	2,7	1,8	0,6	3,2	3,0	3,2
Anteil befristeter Mietverträge in %	98,1	97,7	98,9	98,0	98,0	93,2	97,6
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,9	5,4	10,9	3,0	5,9	4,7	5,8

¹ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Investitionen.

Investment Properties zum 31.12.2018

Stand 31.12.2018	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Investitionen	Summe		
Investment Properties in TEUR	1.756.410	1.100.765	326.740	518.689	3.702.604	364.923	4.067.527
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,29	4,91	4,37	3,97	4,44	5,19	4,50
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,28	6,35	5,55	4,53	5,51	6,27	5,58
Durchschnittliche Istmieta in EUR/m ² /Monat ¹	11,57	10,19	13,18	-	11,06	7,57	10,41
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ¹	13,18	9,71	16,13	-	11,82	6,97	10,93
EPRA Leerstandsquote in %	4,4	2,2	3,3	2,0	3,3	3,5	3,3
Anteil befristeter Mietverträge in %	97,4	97,5	98,9	97,8	97,6	97,0	97,5
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	5,9	5,6	11,5	3,0	6,0	6,8	6,1

¹ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Investitionen.

Die TLG IMMOBILIEN geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der TLG IMMOBILIEN liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 30. Juni 2019:

Investment Properties

Stand 30.06.2019	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5 %	4.943.451	4.755.311	4.573.171
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	4.607.901	4.435.111	4.268.321
	+0,5 %	4.335.351	4.175.821	4.025.771

Investment Properties

Stand 31.12.2018	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5 %	4.418.758	4.234.668	4.060.168
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	4.124.568	4.067.528	3.906.048
	+0,5 %	3.882.188	3.723.978	3.573.948

C.2 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Abgrenzungen	4.987	5.166
Geleistete Anzahlungen	64	44
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	17.491	15.254
Übrige sonstige Vermögenswerte	224.509	2.264
Summe	247.051	22.727

Der Zufluss der liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung von EUR 220 Mio. erfolgte erst nach dem Bilanzstichtag, sodass zum 30. Juni 2019 der Ausweis in den übrigen sonstigen Vermögenswerten erfolgt. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel C.3 Eigenkapital verwiesen.

C.3 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 111.952 (Vj. TEUR 103.385). Das Grundkapital ist, bis auf die Barkapitalerhöhung vom 27. Juni 2019, vollständig eingezahlt. Die Einzahlung erfolgte im Juli 2019. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

TLG IMMOBILIEN AG hat beschlossen, ihr eingetragenes Grundkapital von EUR 103.384.729,00 auf EUR 111.884.729,00 zu erhöhen – unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Die 8.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden im Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von EUR 26,13 je Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit ca. EUR 222 Mio.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.224.883 (Vj. TEUR 1.011.381) aus. Der Anstieg resultiert aus der Barkapitalerhöhung vom 27. Juni 2019.

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

in TEUR	2019	2018
Anfangsbestand per 01.01.	-3.454	-4.285
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	1.467	831
Endbestand per 30.06.2019 und 31.12.2018	-1.987	-3.454

Im ersten Halbjahr 2019 erfolgte eine Dividendenzahlung (Ergebnisverwendung) von insgesamt EUR 94,1 Mio. an die Aktionäre, was EUR 0,91 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

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

C.4 ANLEIHE

Mit Ausgabe am 28. Mai 2019 platzierte die TLG IMMOBILIEN AG eine nicht nachrangige, unbesicherte und festverzinsliche Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 600 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000. Die Anleihe wurde mit einer Laufzeit bis zum 28. Mai 2026 und einem Kupon von 1,50 % per annum begeben.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind in den ersten sechs Monaten 2019 im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2018 leicht angestiegen; darüber hinaus hat sich das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung leicht verbessert.

Zur Angleichung an die überwiegende Branchenpraxis wurden die Vergleichswerte für die ersten sechs Monate des Jahres 2018 für die Aufwendungen für übrige Leistungen innerhalb der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung angepasst. Insgesamt wurden TEUR 793 aus den Aufwendungen für übrige Leistungen der Objektbewirtschaftung in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Dies betraf im Wesentlichen Akquisitionsaufwendungen. Außerdem wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 237 aus den Aufwendungen für übrige Leistungen der Objektbewirtschaftung in die Position Aufwendungen für Instandhaltung sowie TEUR 155 in die Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien umgegliedert.

D.2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018
Zinserträge aus Bankguthaben	-1	-4
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-81	-28
Übrige Finanzerträge	-82	-202
Summe Finanzerträge	-164	-234
Zinsaufwand für Zinsderivate	3.733	3.223
Darlehenszinsen	12.308	11.317
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	63	62
Übrige Finanzaufwendungen	4.564	-582
Summe Finanzaufwendungen	20.668	14.021
Finanzergebnis	20.504	13.787

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Darlehenstilgungen sowie 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 eine 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– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018
Laufende Ertragsteuern	1.679	1.205
Latente Steuern	140.430	74.338
Steueraufwand/Steuerertrag	142.109	75.543

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.

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum werden keine aperiodischen latenten Steuern ausgewiesen (Veränderung von -3.743 EUR Steueraufwand).

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– 30.06.2019	01.01.2018– 30.06.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	321.028	169.070
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	103.576	102.406
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,10	1,65
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	102
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	103.576	102.508
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,10	1,65

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2019 TEUR 1.138.996 (31.12.2018: TEUR 1.217.078).

Die beizulegenden Zeitwerte der Unternehmensanleihen (Stufe 2 nach IFRS 13) betragen zum Stichtag 30. Juni 2019 TEUR 1.009.182 (31.12.2018: 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

Nahestehende Personen

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG hat Herrn Barak Bar-Hen mit Wirkung zum 3. Juni 2019 für den Zeitraum bis zum 2. Juni 2023 zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes (Chief Executive Officer) bestellt. Die Vergütung wurde vom Aufsichtsrat in Einklang mit dem bestehenden Vergütungssystem für die Vorstände festgelegt.

Mit den folgenden Mehrheiten des anwesenden stimmberechtigten Grundkapitals wurden in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Mitglied	%
Klaus Krägel	87,2034
Jonathan Lurie	87,5664
Ran Laufer	81,3253

Die drei neuen Aufsichtsratsmitglieder folgen auf Herrn Dr. Claus Nolting, der sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatte, sowie auf Herrn Michael Zahn und Herrn Dr. Michael Bütter, deren Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 endeten. Zum 30. Juni 2019 besteht durch die Amtsniederlegung von Herrn Stefan E. Kowski zum 15. Mai 2019 eine Vakanz im Gremium. Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Herr Sascha Hettrich gewählt.

Nahestehende Unternehmen

Die DIC Asset AG ist zum 30. Juni 2019 nicht mehr nahestehendes Unternehmen im Sinne von IAS 24.9(b) (ii).

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

E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. Juni 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 30. Juni 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, 1. August 2019



Barak Bar-Hen
Chief Executive Officer (CEO)



Gerald Klinck
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
Chief Operating Officer (COO)

F. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Berlin, 8. August 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

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
Lisa Geppert

Telefon: +49 30 2470 6092

Fax: +49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main
www.gfd-finanzkommunikation.de

Ligaturas – Reportdesign, Kleinmachnow bei Berlin
www.ligaturas.de

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de