

JAHRESABSCHLUSS 2017

TLG IMMOBILIEN AG



JAHRESABSCHLUSS

- 01 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 02 BILANZ

- 04 ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG BERLIN
- 04 1. ALLGEMEINES
- 04 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 05 3. AKTIVA
- 05 4. PASSIVA
- 07 5. ERTRÄGE
- 08 6. AUFWENDUNGEN
- 08 7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE
- 08 8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
- 09 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)
- 09 10. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
- 09 11. TREUHANDVERMÖGEN
- 09 12. NACHTRAGSBERICHT
- 10 13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE
- 10 14. ANZAHL MITARBEITER
- 10 15. VORSTAND
- 11 16. AUFSICHTSRAT
- 11 17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG
- 12 18. ANTEILSBESITZ
- 13 19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG
- 15 20. CORPORATE GOVERNANCE
- 15 21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

- 17 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für 2017

	2017	2016
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	249.014.421,15	186.239
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	8.002.204,31	2.261
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>20.069.021,91</u>	<u>16.956</u>
	277.085.647,37	205.456
4. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	51.601.967,08	21.707
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>52.782.613,46</u>	<u>51.404</u>
	104.384.580,54	73.111
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	9.804.180,78	9.955
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 117.672,97 (Vj. TEUR 115)	<u>1.326.251,58</u>	<u>1.052</u>
	11.130.432,36	11.007
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	58.646.399,23	52.778
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>15.458.687,75</u>	<u>10.124</u>
	87.465.547,49	58.435
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.881.483,00 (Vj. TEUR 3.301)	4.881.483,00	3.301
9. Erträge aus Gewinnabführung	2.086.472,72	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 32.477,06 (Vj. TEUR 0)	282.651,52	308
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 2.901,96 (Vj. TEUR 3)	47.466.593,65	27.145
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	5.983.947,40	0
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR -54.233.426,48 (Vj. TEUR 1.090)	<u>-55.570.032,39</u>	<u>4.935</u>
14. Ergebnis nach Steuern	96.835.646,07	29.965
15. Sonstige Steuern	<u>1.225,00</u>	<u>2</u>
16. Jahresüberschuss	96.834.421,07	29.963
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.483.511,16	2.023
18. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	28.838
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	<u>13.000.000,00</u>	<u>0</u>
20. Bilanzgewinn	<u><u>85.317.932,23</u></u>	<u><u>60.824</u></u>

BILANZ

zum 31.12.2017

AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	197.019,35	249
2. Geleistete Anzahlungen	839.011,11	0
	<u>1.036.030,46</u>	<u>249</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.466.937.496,13	1.449.333
2. Technische Anlagen	682.298,00	140
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.419,00	229
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.611.854,81	4.436
	<u>1.494.583.067,94</u>	<u>1.454.138</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	710.417.792,04	264.732
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	240.640.288,01	0
3. Sonstige Ausleihungen	2.518.953,66	2.519
	<u>953.577.033,71</u>	<u>267.251</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	417.806,41	712
2. Unfertige Leistungen	27.663.053,22	19.661
	<u>28.080.859,63</u>	<u>20.373</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.230.092,79	4.956
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.090.768,74	4
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.908.594,78	1.866
	<u>9.229.456,31</u>	<u>6.826</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	185.675.031,24	63.756
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.596.890,48	6.523
	<u>2.678.778.369,77</u>	<u>1.819.116</u>

PASSIVA	EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		102.028.821,00	67.432
Bedingtes Kapital: EUR 25.405.764,00 (Vj. TEUR 33.716)			
II. Kapitalrücklage		1.110.921.350,39	486.343
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		37.342.956,83	24.343
IV. Bilanzgewinn		<u>85.317.932,23</u>	<u>60.824</u>
		1.335.611.060,45	638.942
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE		11.167.833,24	11.613
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.068.858,00		5.919
2. Steuerrückstellungen	1.120.849,26		3.972
3. Sonstige Rückstellungen	<u>13.891.861,03</u>		<u>15.406</u>
		21.081.568,29	25.297
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	400.000.000,00		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	854.151.215,86		1.044.362
3. Erhaltene Anzahlungen	30.777.472,99		23.542
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.520.265,78		6.248
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.541.057,72		9.258
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.175.225,67		4.928
davon aus Steuern EUR 177.417,39 (Vj. TEUR 1.728)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 425,00 (Vj. TEUR 0)			
		<u>1.310.165.238,02</u>	<u>1.088.338</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		752.669,77	693
F. PASSIVE LATENTE STEUERN		0,00	54.233
		<u><u>2.678.778.369,77</u></u>	<u><u>1.819.116</u></u>

ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG BERLIN

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Gesellschaft ist unter der Firma TLG IMMOBILIEN AG mit Sitz in Berlin im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB Nr. 161314B eingetragen.

Der Bericht über die Lage der TLG IMMOBILIEN AG (kurz: TLG IMMOBILIEN) und die Lage des Konzerns sind nach § 315 Abs. 3 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2017 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2017 stehen auch im Internet unter <https://ir.tlg.de> zur Verfügung.

Die Aktien der TLG IMMOBILIEN werden im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (3 bzw. 5 Jahre; lineare Methode) vermindert.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, wenn die Wertminderung dauerhaft ist und planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, die dem Geschäftsbetrieb auf Dauer dienen, werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet und werden, soweit sie einer Abnutzung unterliegen, planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen erfolgen entsprechend der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2) vom 27. April 2015. Eine vorübergehende Wertminderung wird nur dann angenommen, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d. h. innerhalb eines Zeitraums von i. d. R. drei bis fünf Jahren, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Die Wertaufholung wird in dem Geschäftsjahr vorgenommen, in dem die Gründe für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 150 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000 wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 % p. a. im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert.

Immobilien des Vorratsvermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen ergeben sich insbesondere aus der Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Anlagegüter.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Richttafeln Heubeck 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 3,68 % (Vj. 4,01 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus der von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätze nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 670.172, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj. 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj. 1 %) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Die Rückstellungen sind dem Grund nach kurzfristig, sodass keine Abzinsung erfolgte.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsatz zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Demnach werden sich ausgleichende positive und negative Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (Einfrierungsmethode).

3. AKTIVA

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 240.640 betreffen in Höhe von TEUR 190.920 ein Darlehen an die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie in Höhe von TEUR 18.337 bzw. TEUR 31.384 Darlehen an die TLG EH1 GmbH und TLG EH2 GmbH zum Zwecke der Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten.

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.091 betreffen im Wesentlichen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 0,2 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. EUR 0,2 Mio. mehr als ein Jahr).

4. PASSIVA

GRUNDKAPITAL

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von EUR 102,0 Mio. ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 102.028.821 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

BARKAPITALERHÖHUNG JANUAR 2017

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 30. Januar 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 67.432, eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 6.743.232 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 6.743 auf TEUR 74.176 erhöht. Die im Januar 2017 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016.

SACHKAPITALERHÖHUNG OKTOBER 2017

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 27. Juni 2017 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz: WCM AG) zum Erwerb sämtlicher Aktien der WCM AG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot ist für insgesamt 117.505.327 WCM-Aktien angenommen worden. Dies entspricht einem Anteil von rd. 85,89 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM AG.

Im Zuge der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 74.176, eingeteilt in 74.175.558 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 20.435.708 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 20.436 auf TEUR 94.611 erhöht.

Die Sacheinlagen auf die neuen Aktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung wurden durch Einbringung von 117.505.321 WCM-Aktien, die auf die Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der WCM AG übertragen wurden, erbracht. Die Umtauschtreuhänderin hat die einzubringenden WCM-Aktien gemäß einem am 4. Oktober 2017 abgeschlossenen Einbringungsvertrag als Sacheinlage mit der Eintragung der Angebotskapitalerhöhung auf die Gesellschaft übertragen.

BARKAPITALERHÖHUNG NOVEMBER 2017

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 9. November 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 94.611, eingeteilt in 94.611.266 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 7.417.555 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 7.418 auf TEUR 102.029 erhöht.

GENEHMIGTES KAPITAL

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 20.405.764,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/II).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das Genehmigte Kapital 2017/II dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. November 2017 um bis zu EUR 20.405.764,00 durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/II). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 21. November 2022 begeben werden können.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Erhöhungen des Grundkapitals von TEUR 486.343 um TEUR 624.578 auf TEUR 1.110.921 erhöht.

GEWINNRÜCKLAGE

Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses aus dem Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von EUR 13,0 Mio. in die andere Gewinnrücklagen eingestellt.

BILANZGEWINN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 59.340 aus dem Bilanzgewinn 2016 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 1.484 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.484 enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 13,9 Mio. betreffen insbesondere Personalaufwendungen (EUR 2,1 Mio.), langfristige Bonusprogramme (EUR 2,4 Mio.), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung (EUR 3,6 Mio.), ausstehende Rechnungen (EUR 1,7 Mio.), Prozessrisiken (EUR 0,2 Mio.) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (EUR 0,5 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2017				31.12.2016	
	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR Mio.	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR Mio.	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.
aus der Begebung von Anleihen	400,0	0,0	0,0	400,0	0,0	0
gegenüber Kreditinstituten	854,2	13,9	230,0	610,3	1.044,4	65,5
aus erhaltenen Anzahlungen	30,8	30,8	0,0	0,0	23,5	23,5
aus Lieferungen und Leistungen	3,5	3,5	0,0	0,0	6,2	6,2
gegenüber verbundenen Unternehmen	17,5	17,5	0,0	0,0	9,3	9,3
sonstige Verbindlichkeiten	4,2	3,5	0,2	0,4	4,9	4,0
Summe	1.310,2	69,2	230,2	1.010,7	1.088,3	108,5

Sämtliche Kreditverbindlichkeiten sind durch Grundschulden besichert.

Besicherungen von Verbindlichkeiten, die über die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinausgehen, bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 17,5 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management sowie in Höhe von TEUR 5.984 aus der Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4,2 Mio. beinhalten mit EUR 1,0 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 753 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

PASSIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten und haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderung TEUR
Latente Steuern auf Differenzen für			
Sachanlagevermögen (saldiert)	-34.135	-11.013	-23.121
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	136	379	-243
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-35.978	-48.575	12.597
Pensionsrückstellungen	584	534	50
Sonstige Rückstellungen	1.296	772	524
Latente Steuern für temporäre Differenzen	-68.096	-57.903	-10.193
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	7.015	3.670	3.345
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	61.081	0	61.081
Passive latente Steuern nach Saldierung	0	-54.233	54.233

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,675 % zu Grunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 424 %.

5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 249,0 Mio. (Vj. EUR 186,2 Mio.) enthalten EUR 164,6 Mio. (Vj. EUR 153,7 Mio.) aus der Ob-

jektbewirtschaftung, EUR 83,7 Mio. (Vj. EUR 32,0 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und EUR 0,7 Mio. (Vj. EUR 0,6 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen. In den Erlösen aus Objektbewirtschaftung sind periodenfremde Erlöse in Höhe von EUR 3,6 Mio. enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 20,1 Mio. betreffen EUR 3,7 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind mit EUR 0,5 Mio. periodenfremde Erträge enthalten. Aus der Auflösung des Son-

derpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von EUR 0,4 Mio. enthalten. Die Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude betragen EUR 12,0 Mio.

6. AUFWENDUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 10,1 Mio. aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 18,4 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR 0,7 Mio.). Einmalaufwendungen aus Kapitalerhöhungen sind in Höhe von EUR 4,8 Mio. enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Einmalaufwendungen in Höhe von EUR 20,1 Mio. für die vorfristige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften, die im Kontext von Optimierungsmaßnahmen der Fremdkapitalstruktur stehen. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 462 (Vj. TEUR 244) enthalten.

Der Steuern vom Einkommen und Ertrag weisen einen Ertrag in Höhe von EUR 55,6 Mio. aus, der insbesondere aus aperiodischen Steuererträgen (EUR 3,0 Mio.) sowie der Auflösung passiver latenter Steuern aufgrund der Feststellung von steuerlichen Verlustvorträgen (EUR 54,2 Mio.) resultiert.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von EUR 1,1 Mio. verfügungsbeschränkt. Die TLG IMMOBILIEN ist aufgrund von Avalrahmenverträgen mit zwei Banken die Verpflichtung eingegangen, den Banken für herausgelegte Avale, die bis zum Laufzeitende der Avalrahmen noch nicht erloschen sind, als Sicherheit Kontoguthaben in Höhe der Avalinanspruchnahmen in Höhe von EUR 0,5 Mio. zu verpfänden. Bisher hat die TLG IMMOBILIEN ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt, sodass kein Rückgriff auf verpfändete Guthaben erfolgte. Daher wird es als unwahrscheinlich angesehen, dass eine Inanspruchnahme durch die Banken eintreten wird.

In Bezug auf den Erwerb von Objekten durch Tochterunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN einen Schuldbeitritt gegenüber den jeweiligen Verkäufern in Höhe von EUR 1,5 Mio. erklärt. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich.

Die TLG IMMOBILIEN haftet gegenüber denjenigen verbundenen Unternehmen, für die für Zwecke der Befreiungsregelung nach § 264 (3) HGB und § 264b HGB eine Einstandspflicht erklärt wurde, in Höhe der bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Neben den unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesenen Verträgen und ausstehenden Maßnahmen bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Finanzlage.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft.

Diese Operating-Leasingverträge dienen dem laufenden Geschäftsbetrieb mit dem Vorteil, dass investive Maßnahmen und entsprechende Abflüsse liquider Mittel nicht notwendig werden. Risiken sind daraus nicht ersichtlich.

Infolge der am Bilanzstichtag bestehenden nicht kündbaren Verträge summieren sich die in den folgenden Jahren zu zahlenden Beträge wie folgt:

	TEUR
2010	84
2019	271
2020	57
Summe	412

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 20 auf Mietverträge, TEUR 175 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 217 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von EUR 6,6 Mio. für bereits beauftragte Maßnahmen für Investitionen in den Immobilienbestand sowie Ankaufsprojekte, bei denen die Leistungen aber noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2017 EUR Mio.	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument EUR Mio.	Drohender Verlust (sofern vorhanden) EUR Mio.	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung	397,1	-2,3	-0,3	n/a
Zinsderivate nicht in Sicherungsbeziehung	345,7	0,5	-0,2	Sonstige Rückstellungen
Summe	742,8	-1,8	-0,5	

Die Zinsderivate dienen der Zinsabsicherung von bereits aufgenommenen Krediten. Sie wurden mit der Mark-to-Market-Methode bewertet.

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten/Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko/Micro hedges	EUR 742,8 Mio.	EUR 742,8 Mio.

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt EUR 4,7 Mio.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2018–2026 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur bilanziellen Abbildung wurde die Einfrierungsmethode herangezogen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet. Zur Beurteilung der prospektiven Effektivität wurde die Critical Terms Match-Methode angewandt. Alle seit 2017 abgeschlossenen Derivate werden nicht mehr als Bewertungseinheit bilanziert.

10. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Es wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vj. EUR 3,1 Mio.).

12. NACHTRAGSBERICHT

Am 9. Februar 2018 wurde der am 6. Oktober 2017 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (WCM AG) abgeschlossene Beherrschungsvertrag in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Der Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen und der WCM AG als beherrschtem Unternehmen ist damit wirksam geworden. Die Veröffentlichung der Eintragung des Beherrschungsvertrages nach § 10 HGB in dem von der Landesjustizverwaltung bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem unter www.handelsregister.de ist statt am 9. Februar 2018 erst am 16. Februar 2018 erfolgt. Damit hätte die Angebotsfrist planmäßig am 16. April 2018, um 24 Uhr (Mittleuropäische Sommerzeit) geendet. Aufgrund eines vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängert sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, liegt. Die Hauptversammlungen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG hatten dem Vertrag bereits am 22. November 2017 bzw. am 17. November 2017 jeweils mit großer Mehrheit zugestimmt.

ABFINDUNGSANGEBOT AN DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Im Rahmen des Beherrschungsvertrages hat sich die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der WCM AG deren Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von vier Aktien der TLG IMMOBILIEN AG gegen 23 Aktien der WCM AG zu erwerben. Ab dem Tag der Veröffentlichung des Angebots sind die außenstehenden Aktionäre der WCM AG berechtigt, dieses Abfindungsangebot anzunehmen. Die Veröffentlichung der Eintragung des Beherrschungsvertrages nach § 10 HGB in dem von der Landesjustizverwaltung bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem unter www.handelsregister.de ist statt am 9. Februar 2018 erst am 16. Februar 2018 erfolgt. Damit hätte die Angebotsfrist planmäßig am 16. April 2018, um 24 Uhr (Mitteleuropäische Sommerzeit) geendet. Aufgrund eines vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängert sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, liegt.

ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, als angemessenen Ausgleich für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG.

13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Die Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren erfolgen zusammenfassend im Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

14. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 106 unbefristete und durchschnittlich drei befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt vier Auszubildende beschäftigt und eine Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub.

15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- ▼ Peter Finkbeiner,
- ▼ Niclas Karoff

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2017 auf TEUR 1.238.

Für die Mitglieder des Vorstandes wurde im September 2014 ein Long-Term-Incentive-Programm (LTI), jeweils für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 (nachfolgend LTI-Tranche) vereinbart. Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei die NAV-Entwicklung sowie die Entwicklung des TLG IMMOBILIEN AG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Europe Index. Das Programm enthält ein Wahlrecht zur Art der Ausschüttung für das Unternehmen und wird als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich in Eigenkapitalinstrumenten gem. IFRS 2 behandelt. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag betrug TEUR 2.465.

In 2017 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 153. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 2.175.

Weitere Angaben zur Vergütung des Vorstandes sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Michael Zahn (Vorsitzender)

Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen AG, Berlin
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin
 Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg
 Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin
 Mitglied des Aufsichtsrats der Scout24 AG, München
 Mitglied Unternehmerbeirat, DZ Bank AG, Frankfurt am Main
 Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin
 Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg

Dr. Michael Bütter (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied des Executive Committees und Group General Counsel Scout 24 AG, Berlin
 Mitglied des Board of Directors, ADO Properties S.A., Luxemburg
 Chairman des Audit Committees ADO Properties S.A., Luxemburg
 Mitglied des Investment und Finance Committees ADO Properties S.A., Luxemburg
 Mitglied des Beirates der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg
 Mitglied des Aufsichtsrates der Assmann Beraten + Planen AG, Berlin

Sascha Hettrich – seit 5. März 2018

CEO INTOWN Group, Berlin
 Geschäftsführer der operativen Gesellschaft INTOWN Property Management GmbH, Berlin
 Geschäftsführer der Hettrich Tomorrow GmbH,
 Geschäftsführer der Management Consulting & Venture Capital, Berlin

Stefan E. Kowski – seit 21. Februar 2018

Partner der Novalpina Capital LLP, London

Frank D. Masuhr* – seit 10. Februar 2017

Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG
 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der ASSMANN Beraten + Planen AG, Berlin
 Mitbegründer und Managing Partner der Vermont Partners AG, Baar (Schweiz)
**bis zum 31. Januar 2018*

Dr. Claus Nolting

Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Rechtsanwalt und Berater
 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf
 Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf
 Mitglied im Nominierungsausschuss der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf
 Mitglied im Vergütungskontrollausschuss der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf
 Mitglied des Aufsichtsrates der Hamburg Trust Real Estate Management GmbH, Hamburg
 Mitglied im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG, Düsseldorf
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der MHB-Bank AG, Frankfurt am Main

Elisabeth Talma Stheeman*

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Independent Non-Executive Board Director, London
 Governor (Beirat) der London School of Economics (LSE), London
 Mitglied im Prüfungsausschuss der London School of Economics (LSE), London
 Stellvertretende Vorsitzende des Finanzausschusses der London School of Economics (LSE), London
 Senior Advisor, Bank of England/Prudential Regulation Authority (PRA), London
 Mitglied im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG, Wiesbaden
 Stellvertretende Vorsitzende des Risikoausschusses der Aareal Bank AG, Wiesbaden
 Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses der Aareal Bank AG, Wiesbaden
**bis zum 29. Januar 2018*

Helmut Ullrich

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG
 Mitglied des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin
 Vorsitzender des Prüfungs-Ausschusses der GSW Immobilien AG, Berlin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 betragen TEUR 516. Hinzu kommt für jede persönliche Teilnahme an Sitzungen je Sitzungstag ein Sitzungsgeld von EUR 1.500 (netto). Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorge schlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,82 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2017 von 102,0 Mio. auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2017 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2017.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2017 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
1 Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	6.748	-62	indirekt
2 Barisk GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	3.624	2	indirekt
3 Berkles GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	3.312	-148	indirekt
4 Greenman 1D GmbH, Berlin ^{2,4}	94,00 %	5.286	0	indirekt
5 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100,00 %	22.200	0	direkt
6 Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin ²	100,00 %	13	-101	indirekt
7 TLG EH1 GmbH Berlin (ehemals PEREF Priscus S.à. r.l., Luxemburg)	94,90 %	16.230	2.527	direkt
8 TLG EH2 GmbH, Berlin (ehemals PEREF Verus S.à r.l., Luxemburg)	94,90 %	27.278	6.313	direkt
9 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.025	118	indirekt
10 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.242	-13	indirekt
11 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	1.121	-83	indirekt
12 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	14.301	-5	indirekt
13 TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3,5}	100,00 %	94.025	0	direkt
14 TLG FAB S.à r.l., Luxemburg	94,90 %	29.648	1.765	direkt
15 TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00 %	359	0	direkt
16 TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3,5}	100,00 %	73.025	0	direkt
17 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00 %	24.104	0	direkt
18 Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	14.519	-2.161	indirekt
19 WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	19	-6	indirekt
20 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Berlin	85,89 %	243.286	-7.025	direkt
21 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	-1.057	-1.082	indirekt
22 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90 %	208	-289	indirekt
23 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90 %	709	220	indirekt
24 WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	88,00 %	195	444	indirekt
25 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	17.859	2.094	indirekt
26 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	6.409	-127	indirekt
27 WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	82	-11	indirekt
28 WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	82	-11	indirekt
29 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	6.344	-474	indirekt
30 WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	-191	52	indirekt
31 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	6.004	113	indirekt
32 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	4.598	227	indirekt
33 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	2.188	-26	indirekt
34 WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	1.798	-529	indirekt
35 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	4.962	-133	indirekt
36 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	5.593	210	indirekt
37 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	1.056	-220	indirekt
38 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90 %	1.020	-481	indirekt
39 WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90 %	3.622	-65	indirekt
40 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.683	-854	indirekt
41 WCM Office III GmbH, Berlin ²	94,90 %	617	-471	indirekt
42 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.117	53	indirekt
43 WCM Technical Services GmbH, Berlin ²	100,00 %	22	0	indirekt
44 WCM Technical Services II GmbH, Berlin ²	100,00 %	37	3	indirekt
45 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	33.848	-62	indirekt
46 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00 %	81	27	indirekt
47 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00 %	28	-1	indirekt
48 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	-2.381	-2.372	indirekt
49 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	-203	-215	indirekt
50 WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin ²	100,00 %	29	4	indirekt
51 WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin ²	100,00 %	26	1	indirekt
52 WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin ²	100,00 %	35	10	indirekt

¹ Gesellschaften sind gemäß § 264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit

² Gesellschaften sind gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

⁵ Abweichendes Wirtschaftsjahr; letzter vorliegender Jahresabschluss zum 30.06.2017

Es handelt sich in der Regel um noch nicht festgestellte Abschlüsse. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes.

19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs.1 Nr.8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der TLG IMMOBILIEN AG bis Ende 2017 nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a bzw. ab Januar 2018 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft mitgeteilten Beteiligungen aufgeführt. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die TLG IMMOBILIEN AG entnommen.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die TLG IMMOBILIEN AG über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich ir.tlg.de > *Investor Relations* > *Meldungen* zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Mitteilungspflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 21, 22 WpHG (neu) ¹	Stimmrechts- anteil (neu) in %	Meldegrund und berührte Schwellenwerte	Anteil Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 WpHG ² in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i.S.d. § 22 WpHG ³	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugeordnet werden
Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt	17.697.791	17,35	Freiwillige Konzernmeldung	7,25	22.02.2018	ja	DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft auf Aktien
ADAR Capital Partners Ltd.	17.164.412	16,82	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 15 %) Stimmrechte und Instrumente (Überschreitung 20 %)	1,34	22.01.2018	ja	ADAR Macro Fund Ltd.
ADAR Macro Fund Ltd.	17.164.412	16,82	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 15 %) Stimmrechte und Instrumente (Überschreitung 20 %)	1,34	22.01.2018	nein	
Government of Signapore, acting by and through the Ministry of Finance	8.748.138	9,25	Erhöhung Grundkapital Stimmrechte (Überschreitung 10 %)		06.10.2017	ja	GIC Private Limited
Julius Baer Group Ltd.	5.830.975	5,72	Freiwillige Konzernmeldung	1,33	29.11.2017	ja	KAIROS INTERNATIONAL SICAV
RAG-Stiftung	3.150.000	4,25	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		30.06.2017	nein	
Principal Financial Group Inc.	2.282.192	3,38	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)	0	03.02.2016	ja	
BlackRock, Inc.	3.410.240	3,34	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Überschreitung 3 %)	0,54	13.02.2018	ja	
Kairos International SICAV	2.279.101	3,07	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		31.05.2017	nein	
Artemis Investment Management LLP	2.018.896	2,99	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		24.11.2016	ja	
Allianz Global Investors GmbH	2.107.141	2,84	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		19.07.2017	ja	
Cohen & Steers, Inc.	1.792.870	2,42	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		11.05.2017	ja	
Welwel Investments Ltd.	1.750.000	2,36	Änderung der Konzernstruktur Stimmrechte (Überschreitung 3 %)		15.05.2017	nein	
UBS Group AG	227.074	0,24	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)	0,45	09.10.2017	ja	

Mitteilungspflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 21, 22 WpHG (neu) ¹	Stimmrechts- anteil (neu) in %	Meldegrund und berührte Schwellenwerte	Anteil Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 WpHG ² in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i.S.d. § 22 WpHG ³	Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugeordnet werden
Morgan Stanley	108.363	0,16	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,03	18.03.2016	ja	
The Goldman Sachs Group, Inc.	13.538	0,02	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,68	10.03.2017	ja	
Herr Mans Larsson	0	0	Bestandsmitteilung gemäß § 41 Abs. 4f WpHG	6,65	26.11.2015	n/a	
Royale Universal Inc.	0	0	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)		01.05.2016	nein	

¹ Ab Januar 2018: Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG.

² Ab Januar 2018: Anteil Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG.

³ Ab Januar 2018: Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 34 WpHG.

20. CORPORATE GOVERNANCE

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung wurde vom Vorstand und vom Aufsichtsrat abgegeben und steht auf der Internetseite der Gesellschaft unter ir.tlg.de > *Investor Relations* > *Corporate Governance* im Bereich Investor Relations dauerhaft zur Verfügung.

21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Die TLG IMMOBILIEN AG ist Konzernobergesellschaft und erstellt selbst einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

Berlin, 7. März 2018



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2017 – 31.12.2017

	01.01.2017	Anschaffungs- und Herstellkosten			31.12.2017
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	7.612.183,45	122.248,89	4.153.447,82	0,00	3.580.984,52
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	839.011,11	0,00	0,00	839.011,11
	7.612.183,45	961.260,00	4.153.447,82	0,00	4.419.995,63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.869.994.779,18	109.672.758,04	81.654.748,60	5.590.252,64	1.903.603.041,26
2. Technische Anlagen	169.104,85	0,00	0,00	576.500,00	745.604,85
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.099.714,93	247.929,89	181.307,27	0,00	2.166.337,55
4. Geleistete Anzahlungen & Anlagen im Bau	4.436.019,75	28.511.735,86	169.148,16	-6.166.752,64	26.611.854,81
	1.876.699.618,71	138.432.423,79	82.005.204,03	0,00	1.933.126.838,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	264.731.978,12	445.711.378,51	25.564,59	0,00	710.417.792,04
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	240.640.288,01	0,00	0,00	240.640.288,01
3. Sonstige Ausleihungen	2.519.123,60	62.027,15	62.197,09	0,00	2.518.953,66
	267.251.101,72	686.413.693,67	87.761,68	0,00	953.577.033,71
	2.151.562.903,88	825.807.377,46	86.246.413,53	0,00	2.891.123.867,81

01.01.2017	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2017	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen		31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.363.296,10	173.078,89	4.152.409,82	0,00	3.383.965,17	197.019,35	248.887,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	839.011,11	0,00
7.363.296,10	173.078,89	4.152.409,82	0,00	3.383.965,17	1.036.030,46	248.887,35
420.661.510,68	58.314.513,45	30.339.171,00	11.971.308,00	436.665.545,13	1.466.937.496,13	1.449.333.268,50
29.583,85	33.723,00	0,00	0,00	63.306,85	682.298,00	139.521,00
1.870.793,93	125.083,89	180.959,27	0,00	1.814.918,55	351.419,00	228.921,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.611.854,81	4.436.019,75
422.561.888,46	58.473.320,34	30.520.130,27	11.971.308,00	438.543.770,53	1.494.583.067,94	1.454.137.730,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	710.417.792,04	264.731.978,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.640.288,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.518.953,66	2.519.123,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	953.577.033,71	267.251.101,72
429.925.184,56	58.646.399,23	34.672.540,09	11.971.308,00	441.927.735,70	2.449.196.132,11	1.721.637.719,32

LAGEBERICHT

20	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
20	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
20	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
21	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
21	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
21	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
22	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
22	2.1.3	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
23	2.1.4	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
23	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
25	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
25	2.3.1	Ertragslage
27	2.3.2	Finanzlage
28	2.3.3	Vermögenslage
29	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
32	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
33	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
33	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
33	3.1.1	Risikomanagementsystem
36	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
42	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
43	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
43	3.1.5	Gesamtrisikolage
43	3.1.6	Chancenbericht
44	3.2	PROGNOSEBERICHT
44	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
45	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

46	4.	CORPORATE GOVERNANCE
46	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
46	4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT
47	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
47	4.3.1	Vorbemerkung
47	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
51	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
51	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
51	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
51	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
51	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
52	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
52	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
53	6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB
54	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
55	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
56	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
56	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
57	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
57	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

▽ BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2017

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

▽ Portfolio Management

Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

▽ Asset Management

Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Das Asset Management mit den Einheiten Technik und Vermietung verantwortet hierbei alle wertbeeinflussenden Maßnahmen auf der Immobilienebene.

▽ Transaktionsmanagement

Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

▽ Property Management

Das Property Management verantwortet dezentral das kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen und steuert das externe Facility Management.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Portfolio durch wertsteigernde Zukäufe von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung. Neben dem Wachstum durch Zukäufe wird auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte weiter verfolgt. Ziel ist, die hohe Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig abzusichern.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der TLG IMMOBILIEN hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Das monatliche Berichtswesen auf Unternehmens- und Portfolioebene sorgt für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, u. a. anhand der wesentlichen Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Loan to Value (Net LTV) und EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerichtet, die jeweils auch in den Quartalsberichten ausgewiesen werden. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie bspw. Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Leerstand und Investitionen, werden im Rahmen der Controllingberichte monatlich überwacht und berichtet. Monatliche Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Unternehmensentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Ergreifung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Steuerung der TLG IMMOBILIEN liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus sechs Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2017 erneut durch solides, stetiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Jahr zuvor. Die deutsche Wirtschaft ist damit zum achten Mal in Folge gewachsen. Bereits 2015 und 2016 war das BIP um 1,7 % beziehungsweise um 1,9 % gestiegen. Die wichtigsten Impulse stammen vom privaten Konsum. Die privaten Ausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben allerdings stiegen mit 1,4 % unterdurchschnittlich. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (3,0 %). Nahezu alle Wirtschaftsbereiche konnten auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2017 beitragen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit 2,5 % zu, welches ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftete. Das Baugewerbe nahm im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu.

Knapp 44,3 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten im Jahresdurchschnitt 2017 laut Statistischem Bundesamt die hiesige Wirtschaftsleistung. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. 2017 waren insgesamt etwa 638.000 Personen (+1,5 %) mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht dem höchsten Anstieg seit dem Jahr 2007 und resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus. Der Staat erzielte 2017 zum vierten Mal in Folge einen Überschuss in Höhe von EUR 38,4 Mrd.

Für das erste Halbjahr 2017 weisen die volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen einen kräftigen Anstieg der Bauinvestitionen aus. Die Finanzierungsbedingungen bleiben außerordentlich günstig. Zudem ist die Nachfrage – auch vor dem Hintergrund der anhaltend guten Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage – unverändert hoch. Den Bauunternehmen fällt es zunehmend schwer, offene Stellen zu besetzen. Einzig die gestiegenen Baupreise wirken leicht dämpfend auf die Nachfrage nach Bauleistungen.

Auch 2017 waren die Rahmenbedingungen auf dem deutschen Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien durchweg positiv: Starke Vermietungsmärkte, eine boomende Wirtschaft, gleichbleibend niedrige Zinsen und ein immer noch deutlicher Renditeabstand von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen. Nach Informationen von Jones Lang LaSalle (JLL) lag das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

bei rd. EUR 56,8 Mrd. Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Jahr 2015 nicht nur erreicht, sondern sogar um EUR 1,7 Mrd. übertroffen. Gegenüber 2016 ist das ein Plus von 7%. Angebotsknappheit und gestiegene Preise entfalteten noch keine dämpfende Wirkung auf den Markt. Allerdings ist ein immer stärkeres Ausweichen der Investoren auf Märkte abseits der sieben größten deutschen Investment-Märkte festzustellen. Projektentwicklungen rücken ebenfalls immer stärker in den Fokus, insbesondere in den A-Städten.

Zusammengenommen entfielen bis Ende 2017 laut JLL etwa EUR 31,0 Mrd. auf die Investment-Märkte der Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – ein Plus von 5% gegenüber dem Vorjahr. Platz eins belegt erneut Berlin mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 7,7 Mrd. und einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 56%, gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 7,1 Mrd. Fast die Hälfte (45%) des gewerblichen Transaktionsvolumens tätigten ausländische Investoren. Derweil setzte sich die Renditekompression weiter fort: Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in 1-A-Lagen der sieben Metropolen ging um 29 Basispunkte auf 3,27% zurück.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Der gute Arbeitsmarkt sorgt für eine wachsende Nachfrage nach Flächen und wirkt sich im Dienstleistungssektor direkt auf die Büervermietungsmärkte aus. In den sieben größten Märkten hat laut JLL 2017 das Flächenumsatzvolumen rd. 4,2 Mio. m² erreicht und überbot damit das Rekordniveau des Vorjahres um 7%. Erstmals notierten JLL zufolge zwei Märkte jeweils über der Marke von 900.000 m²: Berlin mit etwa 955.000 m² und München mit etwa 995.000 m².

Die Nettoabsorption in den sieben Metropolen hält sich derweil weiterhin auf einem hohen Niveau. Der laut JLL belegte Büroflächenbestand hat um mehr als 1 Mio. m² zugelegt. Insbesondere Anbieter von flexiblen Büroarbeitsplätzen trieben dabei die Nachfrage. Neben klassischen Business-Centern waren es auch Anbieter von Coworking-Flächen, die neue Büros anmieteten.

Die verfügbaren Flächen sinken derweil weiter dramatisch: Die Leerstandsquote in den A-Städten ist zum Jahresende 2017 auf 4,7% und damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Kumuliert standen absolut gesehen kurzfristig Ende 2017 nur noch 4,3 Mio. m² Bürofläche in den Metropolen zur Verfügung. Die Leerstandsfläche hat damit fast den gleichen Stand wie der Flächenumsatz erreicht. In einigen Teilmärkten der sieben größten Städte kommt es zu Flächenengpässen – in München, Stuttgart oder Berlin gibt es Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma. Das Bauvolumen liegt bei etwa 860.000 m² und damit um rd. 22% unter dem Wert des Vorjahres. Bis auf Düsseldorf waren in jeder der Top-7-Städte die Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 rückläufig. Die relativen Werte schwanken dabei zwischen -13% in München und -53% in Berlin. Die Spitzenmieten sind zum Ende des Jahres 2017 mit Ausnahme von Köln in allen sieben Metropolen gestiegen. Die größten Zuwächse wurden in Berlin (11%), Stuttgart (5%), München und Hamburg (jeweils 4%) verzeichnet.

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Das Konsumklima in Deutschland zeigte sich zum Jahresende 2017 in bester Stimmung. Sowohl die Konjunktur- als auch die Einkommenserwartung legten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zufolge zu, während es bei der Anschaffungsneigung geringe Einbußen gab. Der Einzelhandelsumsatz dürfte 2017 preisbereinigt um knapp 3% steigen. Im Zeitraum Januar bis November lag die Steigerung nominal bei 4,6% und real bei 2,7%. In diesem Zeitraum stieg der Umsatz mit Lebensmitteln um 4,2%, bei den Nicht-Lebensmitteln wurden sogar 4,7% erzielt. Trotz dieser sehr positiven konjunkturellen Vorgaben blieb Ende 2017 der Endspurt auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt aus. Mit einem Gesamtergebnis von 448.200 m² bei 1.055 Mietvertragsabschlüssen ergibt sich beim Flächenvolumen ein Rückgang von 7% gegenüber 2016. Die Anzahl der Abschlüsse sank um 2%. Nach Ladengröße geordnet zeigen die Vermietungsabschlüsse über die vergangenen drei Jahre hinweg eine konstante Verteilung innerhalb der sechs Größenklassen. Auf kleinere und mittlere Flächen entfallen dabei drei Viertel der abgeschlossenen Mietverträge bis 1.000 m². Am erfolgreichsten zeigte sich 2017 weiterhin die Textilsparte, allerdings haben die Dynamik und die Dominanz am Markt nachgelassen. Dies ist auch beim Flächenumsatz zu spüren.

2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist von Januar bis November 2017 die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3 % auf 431 Mio. gestiegen. Darunter waren 78 Mio. Übernachtungen ausländischer Gäste (+ 4 %) und 353 Mio. inländischer Gäste (+ 2 %). Insgesamt wird im Jahr 2017 die Zahl der Übernachtungen voraussichtlich einen neuen Rekordwert von rd. 459 Mio. erreicht haben (+ 3 %). Dieses vorläufige Ergebnis ist eine Prognose auf Basis der für den Zeitraum Januar bis November 2017 vorliegenden Werte und der Dezemberergebnisse der Jahre 2007 bis 2016.

Der positive Trend bei den Übernachtungszahlen spiegelt sich dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) zufolge auch in der Umsatzentwicklung des Gastgewerbes wider. 79,1 % der Betriebe konnten ihren Umsatz erhöhen beziehungsweise stabil halten, 20,9 % hatten Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Insgesamt geht der Verband für 2017 von einem Umsatzwachstum von 2 % aus.

Erneut hat das Investitionsvolumen BNP Paribas Real Estate zufolge mit EUR 4,2 Mrd. zum dritten Mal in Folge die Schwelle von EUR 4 Mrd. überschritten. Der Rekord des Vorjahres wurde aber – wie erwartet – um knapp ein Fünftel verfehlt. Dieser Rückgang beschränkt sich allerdings auf Portfoliotransaktionen. Dort summiert sich das Volumen mit weniger als EUR 1,1 Mrd. gerade einmal auf rund die Hälfte des Vorjahreswertes. Mit einem Anteil von 52 % haben inländische Käufer die Nase vorn. Danach folgten mit Abstand Anleger aus dem europäischen Raum (22 %), gefolgt von nordamerikanischen (12 %) und asiatischen Investoren (7 %). Nachdem im Vorjahr durch größere Portfoliotransaktionen noch Immobilien-AGs/REITs auf der Liste der größten Käufer weit vorne lagen, waren 2017 erstmals Spezialfonds mit 29 % an der Spitze.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN konnte im Geschäftsjahr 2017 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Im Ergebnis der Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (WCM) sowie des Erwerbs weiterer hochwertiger Immobilien in Verbindung mit einer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung stellt sich der Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) ¹	3.400.582	1.610.158	1.453.416	285.899	51.108
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	214.057	91.215	101.810	16.276	4.756
Mietrendite (%)	6,3	5,7	7,0	5,6	9,2
EPRA Leerstandsquote (%)	3,6	5,0	2,1	2,3	8,0
WALT (Jahre)	6,3	5,2	6,3	12,2	8,2
Immobilien (Anzahl)	426	68	301	7	50
Vermietbare Fläche (m ²)	1.875.072	745.542	920.394	109.519	99.617

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

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

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2017 insgesamt 426 Immobilien (Vj. 404) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 3,401 Mrd. (Vj. rd. EUR 2,242 Mrd.). Die Erhöhung um 51,7 % ist neben marktbedingten Anpassungen im Wesentlichen in der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Übernahme der WCM sowie in weiteren zugegangenen Ankäufen begründet. Die Ankäufe 2017 sowie der Zugang der WCM weisen mit EUR 1,003 Mrd. einen Anteil von 29,5 % am Immobilienportfolio auf. Der Immobilienwert der Ankäufe der Jahre 2014 bis 2017 inklusive WCM ist damit auf insgesamt EUR 1,812 Mrd. bzw. 53,3 % angestiegen.

Die Ankäufe 2017 inklusive WCM stellen sich zum 31. Dezember 2017 differenziert nach Assetklassen wie folgt dar:

Assetklasse	Ankauf TLG/WCM	Objekte (Anzahl)	Immobilienwert (EUR Mio.) ¹	Jahresnettokaltmiete (EUR Mio.)	WALT (Jahre)	EPRA Leerstandsquote (%)
Büro	TLG	1	95,9	5,1	4,4	22,6
Büro	WCM	11	359,4	17,8	7,2	9,2
Ankauf Büro 2017		12	455,4	22,9	6,6	12,6
Einzelhandel	TLG	28	106,8	7,2	6,6	1,0
Einzelhandel	WCM	45	440,7	29,2	7,8	3,7
Ankauf Einzelhandel 2017		73	547,6	36,4	7,5	3,2
Ankauf gesamt 2017		85	1.002,9	59,3	7,2	7,1

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

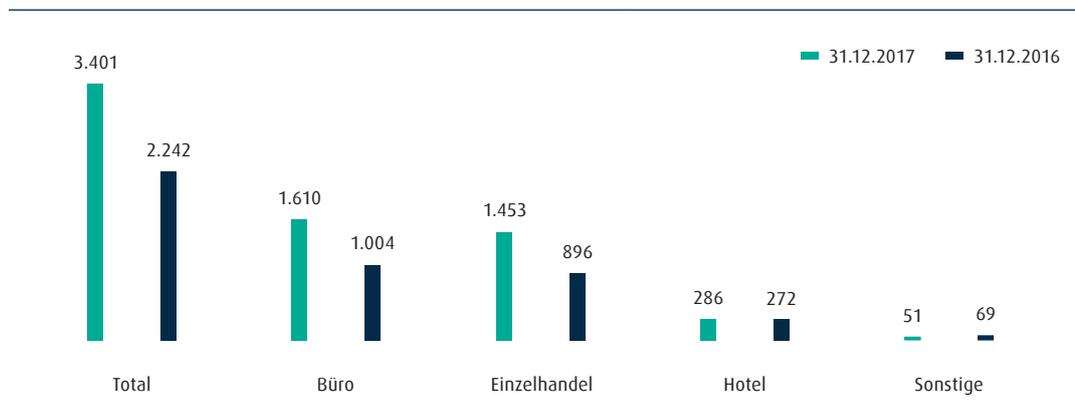
² Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete - ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Rundungsdifferenzen möglich

Das Geschäftsjahr 2017 war neben weiteren Ankäufen geprägt durch die Übernahme der WCM. Die Immobilien der WCM weisen gemessen am Immobilienwert zum 31. Dezember 2017 einen Anteil von 79,8% der Ankäufe auf. Im Jahr 2017 wurden inklusive der WCM-Übernahme ausschließlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien erworben, wobei der Anteil Einzelhandel mit 54,6% leicht überwiegt. Mit einem Anteil von 67,3% des gesamten Ankaufsvolumens liegt der Schwerpunkt im Westen Deutschlands, wobei Frankfurt am Main mit 26,3% der Zukäufe den größten Anteil aufweist.

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



Bezogen auf das Gesamtportfolio ergibt sich im Berichtsjahr ein Wertzuwachs um TEUR 1.158.968, der zu 86,5% in Ankäufen inklusive der WCM-Übernahme begründet ist. Auf like-for-like Basis, also ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe des Jahres 2017, hat sich bedingt durch die positive Marktentwicklung insbesondere in Berlin sowie die Leistung des Asset Managements der TLG IMMOBILIEN eine Wertsteigerung um 10,6% ergeben. Im Ergebnis verzeichnen die Büroimmobilien einen Zuwachs um 60,4% auf TEUR 1.610.158 (Vj. TEUR 1.004.110) sowie die Einzelhandelsimmobilien einen Zuwachs um 62,2% auf TEUR 1.453.416 (Vj. TEUR 896.198). Mit einem Wertanteil von 47,3% (Vj. 44,8%) stellen Büroimmobilien die stärkste Assetklasse dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 42,7% (Vj. 40,0%) und Hotels mit 8,4% (Vj. 12,1%).

Die Ankäufe sowie die Leistung des Asset Managements begründen im Berichtsjahr einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 37,9% auf TEUR 214.057 (Vj. TEUR 155.276). Dabei zeigt sich auf like-for-like Basis eine Erhöhung um insgesamt 4,1%, die aus Mietzuwächsen in allen Assetklassen resultiert, wobei die Büroimmobilien mit 6,3%, gefolgt von den Einzelhandelsimmobilien mit 2,8% den größten Zuwachs verzeichnen. Die EPRA Leerstandsquote ist mit 3,6% (Vj. 3,8%) bezogen auf das Gesamtportfolio zwar leicht gesunken,

auf like-for-like Basis kann dagegen mit der Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte auf niedrige 2,2 % nahezu Vollvermietung vermeldet werden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge erhöhte sich leicht von 6,1 Jahre auf 6,3 Jahre. Dabei konnte auf like-for-like Basis die Verkürzung des WALT um 0,2 Jahre auf 6,0 Jahre durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen gedämpft werden.

2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

2.3.1 Ertragslage

Das positive Konzernjahresergebnis der TLG IMMOBILIEN betrug im Geschäftsjahr 2017 TEUR 284.373 und spiegelt die positive Entwicklung des Gesamtkonzerns wider. Im Einklang mit der eingeschlagenen Wachstumsstrategie wurde im Oktober 2017 die Übernahme der WCM bekannt gegeben und deren zügige Integration in den TLG IMMOBILIEN-Konzern in Angriff genommen und damit die erstmalige Konsolidierung der WCM mit der TLG IMMOBILIEN vorgenommen.

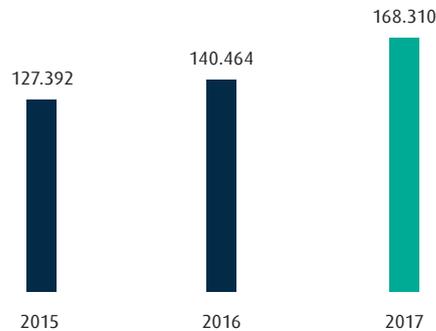
Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 190.264 höher aus, zum großen Teil positiv beeinflusst durch das um TEUR 178.749 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte zudem der Anstieg des Vermietungsergebnisses um TEUR 27.960. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	153.548	125.588	27.960	22,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	218.609	39.860	178.749	448,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.681	6.381	-3.700	-58,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-120	10	-130	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	1.909	777	1.132	145,7
Personalaufwand	-12.001	-11.261	-740	6,6
Planmäßige Abschreibungen	-466	-561	95	-16,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.997	-7.140	-10.857	152,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	346.163	153.654	192.509	125,3
Finanzerträge	117	313	-196	-62,6
Finanzaufwendungen	-44.617	-25.650	-18.967	73,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	5.664	299	5.365	n/a
Ergebnis vor Steuern	307.327	128.616	178.711	138,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.955	-34.507	11.552	-33,5
Konzernjahresergebnis	284.373	94.109	190.264	202,2
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	8.207	-2.044	10.251	n/a
Konzerngesamtergebnis	292.580	92.065	200.515	217,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung belief sich 2017 auf TEUR 153.548 und ist im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen und der Konsolidierung der WCM im vierten Quartal um TEUR 27.960 gestiegen. Zudem konnten deutlich mehr Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden als zuvor erwartet. Die Mieterlöse haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Mieterlöse

in TEUR



Im Geschäftsjahr 2017 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 178.749 höher aus als im gleichen Zeitraum 2016 und erreichte ein Volumen von TEUR 218.609. Das sehr positive Bewertungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den günstigen Marktbedingungen und ist dabei insbesondere auf den Standort Berlin und die Assetklasse Büroimmobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 3.830 auf TEUR 2.561.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 1.909, das sind TEUR 1.132 mehr als im Vorjahr. Sie waren im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung von Wertberichtigungen von TEUR 781, im Wesentlichen aus Mietforderungen sowie durch aperiodische Erträge von TEUR 432.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um TEUR 740 auf TEUR 12.001, bedingt im Wesentlichen durch die Übernahme der WCM.

Der sonstige betriebliche Aufwand stieg um insgesamt TEUR 10.857 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug TEUR 17.997. Der Anstieg resultierte in Höhe von TEUR 8.043 aus Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM. Auch andere administrative Aufwandsposten sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund des eingeschlagenen Wachstumskurses planmäßig gestiegen.

In 2017 stiegen die Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 18.967 auf TEUR 44.617 an. Ursache sind Aufwendungen von TEUR 19.198 für die vorfristige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften, die im Kontext von Optimierungsmaßnahmen der Fremdkapitalstruktur stehen, sowie für die vorfristige Ablösung von Darlehen im Kontext von Immobilienverkäufen.

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 5.664 (Vj. TEUR 299), der im Wesentlichen auf die aktuelle Marktentwicklung und das Zinsniveau in 2017 sowie der Aufgabe des bilanziellen Hedge-Accountings zu Beginn des zweiten Quartals 2017 zurückzuführen ist.

Die Ertragsteuern setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 4.222, periodenfremden Effekten für tatsächliche Ertragsteuern von TEUR -3.066 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 21.799. Die signifikante Verringerung der Ertragsteuern trotz des erheblich gestiegenen Ergebnisses vor Steuern ist auf den Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 zurückzuführen, in deren Verlauf ein in früheren Jahren eingetretener Verlustuntergang neu beurteilt wurde. Die periodenfremden Effekte für tatsächliche Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus Steueransprüchen aufgrund der nun vorhandenen Verlustvor-

träge für das Jahr 2016. Für die verbleibenden und bislang noch nicht genutzten steuerlichen Verluste wurden latente Steueransprüche bilanziert und insoweit im Geschäftsjahr 2017 ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 70.094 erfasst. Im Übrigen wird auch auf die Überleitungsrechnung zu den Ertragsteuern verwiesen (Abschnitt F.9 des Anhangs zum Konzernabschluss).

EBITDA-Berechnung

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	284.373	94.109	190.264	202,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.955	34.507	-11.552	-33,5
EBT	307.327	128.616	178.711	138,9
Zinsergebnis	44.500	25.337	19.163	75,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-5.664	-299	-5.365	n/a
EBIT	346.163	153.654	192.509	125,3
Planmäßige Abschreibungen	466	561	-95	-16,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-218.609	-39.860	-178.749	448,4
EBITDA	128.020	114.355	13.665	11,9

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2017 ein EBITDA von TEUR 128.020. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 13.665 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung getragen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds am Ende des Jahres, maßgeblich durch die in 2017 durchgeführten Kapitalerhöhungen und die Begebung einer Anleihe:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.052	88.044	-41.992	-47,7
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-128.637	-414.107	285.470	-68,9
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	215.646	210.744	4.902	2,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	133.061	-115.321	248.382	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	68.415	183.736	-115.321	-62,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	201.476	68.415	133.061	194,5

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm um TEUR 41.992 im Vergleich zum Vorjahr ab und betrug im Geschäftsjahr 2017 TEUR 46.052, im Wesentlichen resultierend aus höheren Zahlungen an Darlehensgeber, insbesondere im Kontext der Refinanzierung, und Transaktionskosten im Rahmen der Akquisition der WCM. Gegenläufig wirkte das höhere Vermietungsergebnis.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 128.637 spiegelte im Wesentlichen die Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien und Investitionen in die Immobilien von in Summe TEUR 241.767 wider. Der Erwerb der WCM erfolgte mittels Aktientausch. Gegenläufig wirkten die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien, die sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 55.621 auf TEUR 87.597 im Geschäftsjahr erhöhten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wird getragen durch die Begebung einer Anleihe mit einem Nomi-

nalbetrag von TEUR 400.000 und die im Januar und im November 2017 durchgeführten Kapitalerhöhungen mit einem Bruttoemissionserlös von in Summe TEUR 262.109. Neben der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der laufenden Finanzierungsaktivitäten erfolgten durch Refinanzierungsmaßnahmen diverse vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen. Die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 59.340 erhöhte sich gegenüber TEUR 48.551 im Vorjahr.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2017 um TEUR 133.061 auf TEUR 201.476 gestiegen.

Der Finanzmittelfonds bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gesichert.

2.3.3 Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	3.400.784	2.215.321	1.185.463	53,5
Aktive latente Steuern	0	2.652	-2.652	-100,0
Andere langfristige Vermögenswerte	188.671	18.067	170.604	n/a
Finanzanlagen	14.914	4.800	10.114	210,7
Flüssige Mittel	201.476	68.415	133.061	194,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	29.903	35.508	-5.605	-15,8
Vermögen	3.835.748	2.344.763	1.490.985	63,6
Eigenkapital	1.936.560	1.009.503	927.057	91,8
Langfristige Verbindlichkeiten	1.556.459	1.009.406	547.053	54,2
Passive latente Steuern	272.736	217.713	55.023	25,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	69.993	108.141	-38.148	-35,3
Kapital	3.835.748	2.344.763	1.490.985	63,6

Die Vermögensseite wird mit TEUR 3.400.784 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den darauf geleisteten Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 94% auf 89% verringert, im Wesentlichen aufgrund des Goodwills der WCM-Transaktion und des höheren Finanzmittelbestandes.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte insgesamt aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 218.610), Ankäufen (TEUR 204.931), Zugang aus der WCM-Übernahme (TEUR 799.948), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 16.018) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 71.025). Der Anstieg der anderen langfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch den derivativen Firmenwert aus der WCM-Transaktion.

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 133.061 auf TEUR 201.476, im Wesentlichen durch die Begebung der Anleihe im November 2017 sowie die übrigen Kapitalmaßnahmen in 2017.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 927.057 auf TEUR 1.936.560. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Übernahme der WCM, die im Januar und im November 2017 durchgeführten Kapitalerhöhungen (Bruttoemissionserlös TEUR 262.109) und das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 284.373, gegenläufig wirkte die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 59.340.

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.936.560	1.009.503	927.057	91,8
Kapital	3.835.748	2.344.763	1.490.985	63,6
Eigenkapitalquote in %	50,5	43,1	7,4 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 Prozentpunkte auf 50,5 %, was im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals selbst begründet ist.

Die Verbindlichkeiten des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in Summe sind um TEUR 563.928 bzw. um 42 % angestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. der latenten Steuern sind im Geschäftsjahr 2017 um TEUR 602.076 gestiegen und machen 96 % der Verbindlichkeiten aus. Grund sind im Wesentlichen die Begebung der Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 400.000 und die Konsolidierung der WCM. Gegenläufig wirken die im Zuge der Refinanzierung getätigten Darlehensablösungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 38.148, was primär aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert und auf eine geänderte Fälligkeitsstruktur der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO Entwicklung

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	bisherige Berechnungsmethodik 01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	284.373	284.373	94.109	190.264	202,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.955	22.955	34.507	-11.552	-33,5
EBT	307.327	307.327	128.616	178.711	138,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-2.681	-2.681	-6.103	3.422	-56,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	120	120	-10	130	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-218.609	-218.609	-39.860	-178.749	448,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-5.664	-5.664	-299	-5.365	n/a
Planmäßige Abschreibungen	466	111	145	321	221,4
Auf Minderheiten entfallend	-729	-729	0	-729	0
Sonstige Effekte ²	25.076	25.076	747	24.329	n/a
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.633	-3.005	-6.359	3.726	-58,6
FFO	102.673	101.946	76.877	25.796	33,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	79.681	79.681	67.432		
FFO je Aktie in EUR	1,29	1,28	1,14	0,15	13,2

¹ 2016 einschließlich des Aufwands aus der Anpassung Verkaufsergebnis Gewerbepark Grimma in Höhe von TEUR 278, gehalten als Beteiligung; in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

² Die sonstigen Effekte beinhalten

^(a) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 375, Vj. TEUR 477),

^(b) Transaktionskosten (TEUR 8.043, Vj. TEUR 957),

^(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 19.198, Vj. TEUR 0),

^(d) Erträge aus Liquidation Tochtergesellschaft Wirkbau (TEUR 82, Vj. TEUR 0),

^(e) Erträge aus Betriebskosten Abrechnungsspitze Vorjahr (TEUR 2.458, Vj. TEUR 0),

^(f) Auflösung Rückstellung Fördermittlerückforderung (TEUR 0, Vj. TEUR 404),

^(g) Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 0, Vj. TEUR 283).

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016: 67,4 Mio., zum 31. Dezember 2017: 102,0 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2016 67,4 Mio. und in 2017 79,7 Mio. Aktien.

Eine entscheidende Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar.

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Der TLG IMMOBILIEN AG wurden im Januar 2018 gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in signifikanter Höhe seitens des zuständigen Finanzamtes bescheinigt. Dies führt dazu, dass die ertragsteuerliche Belastung aus Sicht der TLG IMMOBILIEN nur noch einen unwesentlichen Einfluss bei Veränderungen der FFO ausübt. Aus diesem Grund wurde die Berechnung der FFO für 2017 adaptiert, um insbesondere die Berücksichtigung von Ertragsteuern zu vereinfachen. Nunmehr errechnet sich die ertragsteuerliche Belastung der FFO mittels eines pauschalen Prozentsatzes, der sich sowohl aus der Historie als auch aus der durchschnittlichen erwarteten Steuerbelastung in einer zukünftigen Planperiode von 5 Jahren herleitet. Dieser Prozentsatz beträgt derzeit 2,5%. Ein wichtiges Ziel neben der Vereinfachung und besseren Nachvollziehbarkeit der Berechnung ist dabei, die Vergleichbarkeit der Kennzahl unabhängig von Schwankungen bedingt durch steuerrechtliche Einflüsse und Sondereffekte zu gewährleisten.

Weiterhin werden die planmäßigen Abschreibungen gemäß Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung in der FFO-Ermittlung nun vollständig als ergebnisneutral behandelt, statt wie bisher nur Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien zu neutralisieren. Die TLG IMMOBILIEN folgt damit den Usancen am Kapitalmarkt.

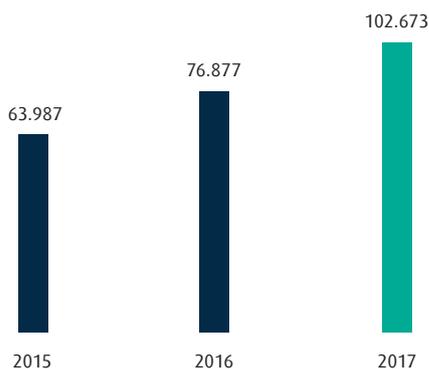
Die Kennzahl FFO betrug in 2017 TEUR 102.673 und stieg gegenüber dem für 2016 vergleichbaren Wert um 33,6% bzw. TEUR 25.796. Die FFO je Aktie betragen EUR 1,29 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die in 2017 erfolgten Kapitalerhöhungen deutlich über dem Niveau der Vergleichsperiode.

Im Geschäftsbericht 2016 prognostizierte die TLG IMMOBILIEN die FFO für 2017 zwischen EUR 84 Mio. und EUR 86 Mio. Diese Prognose wurde zuletzt auf EUR 90 Mio. bis EUR 92 Mio. zzgl. des anteiligen Ergebnisses aus der WCM-Konsolidierung von ca. EUR 5 Mio. angepasst. Die für 2017 prognostizierten FFO konnten somit übertroffen werden. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die für die TLG IMMOBILIEN AG festgestellten ertragsteuerlichen Verlustvorträge sowie ein über den Erwartungen liegendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Letzteres ergab sich zum großen Teil aus dem unerwartet hohen Anteil auf Mieter umlegbarer Betriebskosten.

Die FFO haben sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

Funds from Operations (FFO)

in TEUR



Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.383.259	2.215.228	1.168.031	52,7
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	17.525	93	17.432	n/a
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	6.868	6.109	759	12,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	9.698	19.174	-9.476	-49,4
Vorräte (IAS 2)	762	1.103	-341	-30,9
Immobilienvermögen	3.418.112	2.241.708	1.176.404	52,5
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.541.692	1.040.412	501.280	48,2
Zahlungsmittel	201.476	68.415	133.061	194,5
Nettoverschuldung	1.340.216	971.997	368.219	37,9
Net Loan to Value (Net LTV) in %	39,2	43,4	-4,2 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 39,2%. Die zuletzt im Geschäftsbericht 2016 kommunizierte langfristige Obergrenze des Net LTV von 45% wurde eingehalten. Die wesentlichen Ursachen für den Rückgang um -4,2 Prozentpunkte trotz des erfolgreich umgesetzten Wachstums liegen im Wesentlichen in den beiden erfolgten Barkapitalerhöhungen sowie dem sehr positiven Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	1.897.636	1.009.503	888.133	88,0
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	8.807	5.327	3.480	65,3
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.174	1.443	-269	-18,6
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	1.813	18.089	-16.276	-90,0
Latente Steuern ¹	367.983	218.933	149.050	68,1
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	-48.901	-1.164	-47.737	n/a
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.228.512	1.252.131	976.381	78,0
Anzahl Aktien in Tausend	102.029	67.432		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	21,84	18,57		
Bereinigung des restlichen Goodwill	-115.823	0	-115.823	0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bereinigt	2.112.689	1.252.131	860.558	68,7
Anzahl Aktien in Tausend	102.029	67.432		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	20,71	18,57		

¹ Im Geschäftsbericht 2016 wurde aus Vereinfachungsgründen der Saldo der gesamten aktiven und passiven latenten Steuern neutralisiert. Nun orientiert sich die Berechnung 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. Der EPRA NAV 2016 wird entsprechend angepasst dargestellt.

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Die TLG IMMOBILIEN weist erstmals für 2017 zusätzlich einen bereinigten EPRA NAV aus. Dieser unterscheidet sich darin, dass der gesamte bilanzierte Goodwill neutralisiert wird statt nur der auf latente Steuern entfallende.

Zum Jahresende 2017 betrug der EPRA NAV TEUR 2.228.512; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 21,84. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 976.381.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch die Übernahme der WCM AG, die in 2017 durchgeführten Barkapitalerhöhungen und durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 284.373. Dieses war maßgeblich geprägt von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung, der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes sowie der Bilanzierung der ertragssteuerlichen Verlustvorträge der TLG IMMOBILIEN AG. Gegenläufig wirkt die erfolgte Auszahlung der Dividende an die Aktionäre von TEUR 59.340.

Der EPRA NAV je Aktie hat sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

EPRA NAV pro Aktie

in EUR



2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der TLG IMMOBILIEN nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Mitarbeiter und Kunden sowie die positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtig sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren bei der TLG IMMOBILIEN 137 (Vj. 111) Arbeitnehmer, ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse, beschäftigt. Der Anstieg der Mitarbeiteranzahl ist maßgeblich auf die Übernahmen der WCM sowie auf die Einstellung neuer Mitarbeiter zurückzuführen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt 12,5 Jahre.

Als modernes und attraktives Unternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie ist es erklärtes Ziel der Gesellschaft, im Rahmen von gezielten Neueinstellungen eine qualitative und quantitative Verstärkung des Teams zu erreichen. Im Jahr 2017 erfolgten 14 Neueinstellungen.

Die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter ist eine wesentliche Komponente im Personalmanagement. Zur Erweiterung des Wissens und der Kompetenzen der Mitarbeiter fördert das Unternehmen fachspezifische Fortbildungen sowie berufsbegleitende Studiengänge und bietet den Mitarbeitern zur Aktualisierung des Fachwissens fachspezifische Seminare an.

Die TLG IMMOBILIEN AG bildet darüber hinaus für den eigenen Bedarf aus. Auch zukünftig werden Plätze im Dualen Studiengang Betriebswirtschaftslehre, im Wesentlichen mit dem Ausbildungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft, sowie Berufsausbildungen angeboten.

Optimale Arbeitsbedingungen an modernen Standorten mit flexiblen Arbeitszeiten und attraktiven Zusatzleistungen, wie bspw. dem Jobticket, Essenszuschüssen oder einer Unfallversicherung, gehören genauso zum Angebot des Unternehmens wie eine Unternehmenskultur, die schnelle Entscheidungswege ermöglicht.

Zum dritten Mal in Folge hat die TLG IMMOBILIEN AG im Jahr 2017 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Eine erneut sehr hohe Beteiligung zeigt das Interesse der Belegschaft, die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG weiterhin gemeinsam in die Hand zu nehmen. Die Mehrheit der Mitarbeiter sieht die TLG IMMOBILIEN AG als äußerst attraktiven Arbeitgeber an und ist stolz auf ihr Unternehmen. Nahezu alle Mitarbeiter erkennen den eigenen Beitrag ihrer Arbeit am Gesamterfolg. Insgesamt ist die wahrgenommene Attraktivität der TLG IMMOBILIEN im Vergleich zum Vorjahr noch gestiegen.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern dauerhafte und traditionell gute direkte Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Ausgeprägte regionale Netzwerke bestehen über die Büros der TLG IMMOBILIEN in Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Erfurt, Leipzig und Rostock. Die Mitarbeiter vor Ort stehen für dezidierte Markterfahrung und verfügen über enge Kontakte zu einer Vielzahl privater und institutioneller Marktteilnehmer. Die TLG IMMOBILIEN präsentiert sich hierdurch als langjährig verlässlicher Partner für gewerbliche Mieter, Investoren und Kommunen.

Die politische Bedeutung der Immobilienbranche ist der TLG IMMOBILIEN bewusst. Deshalb engagiert sie sich aktiv im ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., dem führenden deutschen Immobilienverband und einzigen Immobilienverband, der im BDI Bundesverband der Deutschen Industrie vertreten ist. Niclas Karoff ist darüber hinaus Sprecher des Regionalvorstandes Ost des ZIA e.V.

Die TLG IMMOBILIEN ist weiterhin Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, um die Förderung, Entwicklung und Vertretung des börsennotierten europäischen Immobiliensektors zu unterstützen. Peter Finkbeiner engagiert sich im Beirat dieses europaweit arbeitenden Verbandes.

Darüber hinaus ist die TLG IMMOBILIEN seit 2016 Mitglied in der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Ziel ist die Stärkung der Professionalität in Bezug auf Transparenz und der Qualität der Unternehmensentwicklung und -aufsicht.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 Risikomanagementsystem

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 daraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die TLG IMMOBILIEN AG über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

Mithilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. Die Überwachung und Überprüfung erfolgen sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

In 2017 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen des Risikomanagementsystems.

Seit dem 6. Oktober 2017 ist die TLG IMMOBILIEN Eigentümerin von ca. 85,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Am 9. Februar 2018 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen den beiden Gesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen im Handelsregister Frankfurt am Main eingetragen.

Vor diesem Hintergrund wurden die eingeschätzten Risiken der WCM zum 31. Dezember 2017 mit den Risiken der TLG IMMOBILIEN AG in deren Systematik zusammengeführt, um eine Gesamtaussage für den Konzern zu erhalten.

In 2018 ist eine vollständige Integration und Vereinheitlichung der Risikomanagementsysteme der WCM und der TLG IMMOBILIEN geplant.

Das Risikomanagementsystem folgt als integrativer Bestandteil aller unternehmerischen Abläufe einem iterativen Regelkreislauf mit folgenden Elementen:

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und Quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Risikoidentifizierung

Die Risikobeobachtung wird in den Fachabteilungen der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up“-Prinzip durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie die der TLG IMMOBILIEN insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagement der TLG IMMOBILIEN ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell im Controlling am Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen des Konzerns einbezogen.

Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit und die Pflicht, bei Identifizierung außergewöhnlicher Umstände eine sofortige Risikoeilmeldung ggf. in Verbindung mit konkreten Handlungsvorschlägen an das Risikomanagement sowie den Vorstand abzugeben.

Risikoanalyse und Quantifizierung

Die Bewertung aller Risiken erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- unwesentlich: 0 bis 10 %
- gering: > 10 bis 25 %
- mittel: > 25 bis 50 %
- hoch: > 50 %

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- ▼ unwesentlich: bis EUR 0,3 Mio.
- ▼ gering: > EUR 0,3 Mio. bis EUR 1,0 Mio.
- ▼ mittel: > EUR 1,0 Mio. bis EUR 5,0 Mio.
- ▼ hoch: > EUR 5,0 Mio. bis EUR 10,0 Mio.
- ▼ sehr hoch: > EUR 10,0 Mio.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der „Value at Risk“ der TLG IMMOBILIEN wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt. Risiken mit einem sehr hohen Schadenspotenzial jenseits von EUR 10,0 Mio. liegen dabei außerhalb der 16-Felder-Matrix und werden mit besonderer Aufmerksamkeit überwacht.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der TLG IMMOBILIEN (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des TLG IMMOBILIEN-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der TLG IMMOBILIEN sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzern-eigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ stets unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

Risikokommunikation

Neben einem jährlichen Risikobericht über die Entwicklung aller Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr wird der Vorstand der TLG IMMOBILIEN quartalsweise über die Risikolage des Unternehmens informiert. Die Berichterstattung beinhaltet alle Risikoarten. Eingehende Risikoeilmeldungen werden dem Vorstand umgehend zur Kenntnis gebracht und im monatlichen Controllingbericht dokumentiert.

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wurde neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ auch gesondert über wesentliche Veränderungen bei bedeutenden Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ bis „sehr hoch“ liegen.

Risikosteuerung

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Vorsorge, Begrenzung, Reduzierung und Abwälzung bzw. Kompensation von Risiken.

Die Konzipierung von risikoreduzierenden Maßnahmen ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems der TLG IMMOBILIEN. Diese Maßnahmen sowie deren Erfolg werden entsprechend dokumentiert.

Risikokontrolle

Veränderungen der Risikoeinschätzungen werden durch das Risikomanagement auf Plausibilität geprüft. Jährlich wird durch das Risikomanagement die Angemessenheit des bestehenden Risikomanagementsystems in Bezug auf das Geschäftsmodell der TLG IMMOBILIEN überprüft. Bei Bedarf werden konzeptionelle Änderungen und Weiterentwicklungen umgesetzt.

Die Konzernrevision prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Im Berichtsjahr 2017 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist verbunden mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche. Risiken aus Konjunkturschwankungen und dem Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes sind durch die TLG IMMOBILIEN nicht beeinflussbar. Diese sind von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. Zinsniveau, Inflation, juristischen Rahmenbedingungen, Mietpreisen oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes. Daraus können sich weitreichende Auswirkungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina und die Liquidität ergeben.

Nachfolgend werden Einzelrisiken als Bestandteile des Risikomanagementsystems erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben können. Die Risiken wurden in immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgliedert.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zum aktiven Portfoliomanagement gehört neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch attraktive Zukäufe weiter auszubauen und Objekte zu veräußern, die nicht mehr zur Unternehmensstrategie passen. Der Verkauf leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Finanz- und Portfoliostruktur. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren kann ein Risiko entstehen, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, wodurch sich u. a. Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder ein Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang ergeben können.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen übernommen werden, die zu Mehraufwendungen führen. Ebenso besteht das Risiko bei Nichtzustandekommen des Ankaufs in Höhe der bis dahin angefallenen Kosten für den Ankaufprozess.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Berichtsstichtag wurde die Schadenshöhe für Transaktionsrisiken mit mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit gering eingestuft.

Mietausfall

Die TLG IMMOBILIEN versucht, Forderungsausfallrisiken durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt.

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Aufgrund der Berücksichtigung der WCM-Risiken ergibt sich für das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung ein sehr hohes Schadenspotenzial bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die TLG IMMOBILIEN begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern, langfristige Mietvertragsabschlüsse sowie mediale Präsenz auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehört auch die rechtzeitige Identifikation und Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen. So werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern umgebaut und an deren Anforderungen angepasst. Da die Bestandsimmobilien der TLG IMMOBILIEN überwiegend durch Mitarbeiter des Konzerns selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Eine Risikoreduzierung wird auch durch selektive Verkäufe von Objekten erzielt, deren Profil nicht mehr zu der strategischen Ausrichtung der TLG IMMOBILIEN passt. Mit Einbeziehung der WCM-Risiken steigt die Schadenshöhe von gering auf mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt jedoch zum Berichtsstichtag auf geringem Niveau.

Umwelt und Altlasten

Signifikant hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe ist das Altlasten- und Umweltrisiko. Es besteht zum einen darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Aus dieser Norm ergibt sich, dass die TLG IMMOBILIEN als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG IMMOBILIEN schädliche Bodenveränderungen oder die Altlast kannte oder kennen musste (Ewigkeitshaftung). Dies ist auch immer dann der Fall, wenn der heutige Eigentümer aufgrund von Vermögenslosigkeit nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Für derartige Umweltbelastungen von Liegenschaften im Bestand der TLG IMMOBILIEN, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, sodass daraus für die Gesellschaft keine wesentlichen Risiken erwachsen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt oder werden als nicht erheblich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird unverändert als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die TLG IMMOBILIEN zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Durch die laufende Analyse der Leerstandsentwicklung sowie der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG IMMOBILIEN einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Unter Einbeziehung der Risiken der WCM steigt das mögliche Schadenspotenzial von gering auf hoch, aufgrund der teilweise unzureichenden Aktenlage in der jüngeren Vergangenheit angekaufter Immobilien. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird gering eingeschätzt.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger

Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wird zum Berichtsstichtag unverändert mit einer unwesentlichen Schadenshöhe beurteilt, die Eintrittswahrscheinlichkeit sinkt von mittel auf unwesentlich.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Aufgrund laufender technischer Maßnahmen steigt die Schadenshöhe von unwesentlich auf mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit sinkt aufgrund der konsequenten Prüfung und zeitnahen Mängelbeseitigung sowie durch die Verkehrssicherungsprüfungen von mittel auf unwesentlich.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die TLG IMMOBILIEN mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle.

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren – bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelpfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Entsteht ein solches Risiko, kann es negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Wachstumsstrategie der Gesellschaft haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird unverändert als gering und die Schadenshöhe als mittel eingestuft.

Immobilienbewertung

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt Schwankungen, bedingt durch externe und immobilien-spezifische Faktoren. Maßgebliche externe Faktoren, die das Bewertungsergebnis signifikant beeinflussen können, sind das Marktmiet- und Zinsniveau sowie die allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse. Immobilienbezogene Faktoren sind primär Vermietungssituation und Objektzustand. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios birgt ein hohes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen, aber auch die Vermögenslage der Gesellschaft signifikant beeinträchtigen.

Eine regelmäßige und systematische Bewertung der Konzernimmobilien durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch und betreibt eine konsequente Portfoliooptimierung entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2017 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für einen signifikanten Wertverlust des Immobilienbestandes.

Aufgrund der aktuell guten Vermietungssituation und den weiterhin günstigen Marktbedingungen wurde das Immobilienbewertungsrisiko auch unter Einbeziehung der WCM unverändert mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der TLG IMMOBILIEN gefasst, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z. B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen insbesondere in Folge von Share Deals erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die TLG IMMOBILIEN kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

Im Zuge des Erwerbs der WCM AG ist bei der TLG IMMOBILIEN ein immaterieller Geschäfts- oder Firmenwert („Goodwill“) entstanden, der hinsichtlich seiner Werthaltigkeit risikobehaftet ist. Die Werthaltigkeit des Goodwill ist im Wesentlichen abhängig von der Einhaltung der Planung für die zukünftigen Jahre, der allgemeinen Markt- und Branchenentwicklung sowie den Zins- und Kapitalmärkten. Zur Verifizierung der Werthaltigkeit des Goodwill wird jährlich ein Impairment-Test durchgeführt. Das Risiko wird in seiner Schadenshöhe als sehr hoch eingeschätzt, aufgrund der aktuell positiven Markteinschätzungen wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering angesehen.

Finanzierung

Mit der Wachstumsstrategie der TLG IMMOBILIEN werden auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z. B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen (z. B. bei Kapitalmarktmaßnahmen). Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z. B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen oder Rating-Kennzahlen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen. Im Jahr 2017 gab es keinen Verstoß gegen wesentliche Covenants.

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der WCM steigt die Schadenshöhe im Vergleich zum letzten Berichtsjahr von unwesentlich auf mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit sinkt von einem hohen auf ein mittleres Niveau.

Aufgrund der moderaten Verschuldungsquote bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien betrachtet sich die TLG IMMOBILIEN selbst bei restriktiverer Kreditvergabe weiterhin als voll finanzierungsfähig.

Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um jederzeit den Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird wöchentlich eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z. B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos wurde im Kontext erfolgter Zuflüsse aus Kapitalmarktmaßnahmen als gering eingestuft, die Schadenshöhe mit mittel bewertet, da nicht geplante Liquiditätsabflüsse im Kontext der WCM nicht auszuschließen sind.

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind keine wesentlichen, bisher noch unberücksichtigten Sachverhalte durch die Finanzbehörden ermittelt worden, die zu einer höheren Steuerbelastung führen können. Das Risiko einer wesentlichen Steuergesetzesänderung wird als eher gering eingeschätzt. Die erfolgte Ausübung eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG IMMOBILIEN bestimmte gesetzliche Vorgaben tatsächlich auch in zukünftigen Perioden erfüllt, um von den positiven steuerlichen Auswirkungen zu profitieren. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie inklusive des potenziellen Schadens aus möglichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes wird zum Ende des Geschäftsjahres weiterhin als hoch eingeschätzt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit steigt von unwesentlichen auf mittleres Niveau.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z. B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Diese Änderungen könnten sich negativ auf das Image, die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Da ein konkretes, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko unverändert zum Vorjahr mit einer mittleren Schadenshöhe, aber nunmehr mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind essenziell für den Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zum Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsbezogenen Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungen stärkt die TLG IMMOBILIEN ihre Attraktivität als Arbeitgeber und wirkt einem möglichen Risiko aus fehlendem Personal entgegen. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche direkte oder indirekte Personalaufwendungen entstehen, insbesondere wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, kompetente und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann dies die Unternehmensentwicklung negativ beeinträchtigen. Im Kontext der Übernahme des Personals der WCM können Risiken aufgrund nicht ausreichender qualitativer und quantitativer Kapazitäten sowie aufgrund von Mitarbeiterfluktuation entstehen, sodass die Schadenshöhe von unwesentlich auf gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit von unwesentlich auf mittel ansteigt.

Prozesskosten und Fristen

Grundsätzlich besteht für die TLG IMMOBILIEN das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus steigen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen wurden Rückstellungen gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

Infolge der Übernahme der WCM besteht das Risiko eines Spruchverfahrens in Bezug auf den mit der WCM abgeschlossenen Beherrschungsvertrag. Vor diesem Hintergrund steigen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit im Vergleich zum Vorjahr von unwesentlich auf mittel.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke TLG IMMOBILIEN führen und den Aktienkurs beeinflussen. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz, u. a. in Bezug auf Immobilientransaktionen sowie größere Vermietungen, soll die Stellung der TLG IMMOBILIEN in der Öffentlichkeit gestärkt und weiter ausgebaut werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der TLG IMMOBILIEN am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung zu veröffentlichender Dokumente wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden weiterhin als unwesentlich, das Schadenspotenzial jedoch als sehr hoch eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken, Risiken aus höherer Gewalt

Die unternehmerische Tätigkeit erfordert in allen Belangen einen sensiblen Umgang mit Daten. So können bei der Datenpflege in diversen IT-Systemen durch Anwendungsfehler, bei Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen, durch externe Eingriffe Dritter bzw. durch äußere Einflüsse die Daten verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Auch bei der Umstellung von IT-Systemen können in nicht unerheblichem Maße Mängel an Daten und damit falsche Schlussfolgerungen für das interne und externe Reporting bei deren Weiterverarbeitung entstehen. Das kann dazu führen, dass der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden. Ebenso besteht die Gefahr, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zu Ungunsten der TLG IMMOBILIEN verwendet werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit umfasst das Risiko sowohl die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch.

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Abschlussprüfer geprüft.

Im Zuge der Übernahme der WCM steigt das Datenqualitätsrisiko hinsichtlich der Schadenshöhe auf sehr hoch, bedingt durch die teilweise Datenbereitstellung durch externe Dienstleister. Damit verbunden ist ein Anstieg der Eintrittswahrscheinlichkeit von unwesentlich auf mittel.

Das Datenschutzrisiko wird in beiden Dimensionen gleichbleibend als unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z. B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Naturkatastrophen, Feuer oder Einbruch, Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschatz. Das Risiko wird wie im Vorjahr als unwesentlich eingeschätzt, da in der Regel ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben ist.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Die Berücksichtigung der WCM führt zu einem Anstieg der Schadenshöhe von unwesentlich auf mittel, da Abläufe und Strukturen erst noch nach Konzernstandards adjustiert werden müssen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird gleichbleibend als unwesentlich betrachtet, aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme. Es finden regelmäßig entsprechende Mitarbeiterschulungen zu Compliance-Themen statt.

3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die TLG IMMOBILIEN hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und versteht sich als essenzieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u.a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Rechnungswesen steht dabei für spezielle Sachverhalte und komplexe Bilanzierungsthemen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung; dabei werden auch sachkundige externe Berater für einzelne Fragestellungen eingebunden, wenn dies erforderlich ist. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses. Die Rechnungslegung wird durch eine angemessene IT-Software unterstützt, welche die Befugnisse der Nutzer nach den Anforderungen der internen Richtlinien regelt. Im Konzern bestehen ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Kontierungsvorgaben unterliegen einer regelmäßigen Prüfung und werden bei Bedarf angepasst.

Die Konzernrevision ist als Organisationseinheit unabhängig und nicht in die operative Geschäftstätigkeit eingebunden. Sie überwacht die Einhaltung von Prozessen und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Prozesse der Rechnungslegung sowie der operativen Geschäftstätigkeit werden dabei in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer bezieht sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung in Prüfungshandlungen mit ein. Der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Dabei werden die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage zur Überwachung der Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess, herangezogen.

3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der Umgang mit Risiken bzgl. der Verwendung von Finanzinstrumenten ist in der TLG IMMOBILIEN durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von variabel verzinslichen Darlehen und nicht zu Handelszwecken verwendet. Grundsätzlich besteht eine ökonomische Sicherungsbeziehung zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft.

Zum Zwecke der Risikobeobachtung und -begrenzung werden die Marktwerte sämtlicher bestehender Zinssicherungen monatlich ausgewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichende Bonität verfügen. Die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten wurde in 2017 aufgegeben.

Durch die hohe Absicherung in Bezug auf die variablen Zahlungsströme besteht für die TLG IMMOBILIEN nur ein geringes Liquiditätsrisiko.

3.1.5 Gesamtrisikolage

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN bewertet den aggregierten „Value at Risk“ im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2017 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ und „sehr hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

3.1.6 Chancenbericht

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein starkes, deutschlandweit gut diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Die TLG IMMOBILIEN verfügt des Weiteren über langjährige Expertise, wodurch sich dem Unternehmen attraktive Wachstumsmöglichkeiten eröffnen, aber auch Gelegenheiten bieten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

Mit der Übernahme der WCM durch die TLG IMMOBILIEN bestehen Chancen in einem beschleunigten Ausbau des etablierten Geschäftsmodells der TLG IMMOBILIEN, der Stärkung des bestehenden Portfolios sowie der Erweiterung der regionalen Abdeckung in Deutschland. Chancen können sich weiterhin im Wesentlichen aus den erwarteten Synergieeffekten sowie den großenbedingten Effizienzgewinnen eines kombinierten Unternehmens ergeben. Die bewährte Akquisitionstärke beider Gesellschaften und der gute Zugang der TLG IMMOBILIEN zu Wachstumskapital können der kombinierten Einheit ein kontinuierliches deutschlandweites Portfoliowachstum ermöglichen.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen. Gleichzeitig bieten sich Chancen durch einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt und hohe Transparenz gegenüber Investoren und Analysten, Finanzierungsinstrumente, wie z. B. Anleihen, zu platzieren und somit flexibel im Sinne der Wachstumsstrategie agieren zu können.

Im Bereich Vermietung sorgt die TLG IMMOBILIEN durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen, bonitätsstarken Mietern auf einem hohen Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Aufwertungen u. a. durch die Nutzung höherer technologischer Standards, wodurch sich in Bezug auf leer stehende Flächen auch weiterhin Chancen ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und so die Mieter länger von der Immobilie zu überzeugen. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 6,3 Jahren aus.

Weiterhin bestehen Flächen- und Entwicklungspotenziale bei einigen Grundstücken, die durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um damit das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung der TLG IMMOBILIEN zu steigern.

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen. Die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der TLG IMMOBILIEN kann davon abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

Die Bundesregierung rechnet 2018 nochmals mit einem Wirtschaftswachstum von 1,9%, wie sie im Herbst prognostizierte. Die langwierige Regierungsbildung seit der Bundestagswahl am 24. September 2017 hinterlässt bislang keine erkennbaren negativen Spuren. Unterstützung kommt von der lebhaften Entwicklung der Weltwirtschaft: Sie lässt die deutschen Exporte von Waren und Dienstleistungen 2018 um 4% wachsen, so die Prognose der Bundesregierung. Die stabile Lage am Arbeitsmarkt sorgt für eine weiterhin gute Konsumstimmung. Die Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche sind aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und weiterhin sehr niedriger Zinsen unverändert positiv. Vor diesem Hintergrund erwartet Jones Lang LaSalle (JLL) am Transaktionsmarkt ein Volumen in Höhe des Vorjahres.

Büroimmobilienmarkt

Für 2018 wird JLL zufolge mit einem kräftigen Flächenzuwachs gerechnet. Knapp 1,3 Mio. m² sollen neu errichtet bzw. umfassend saniert werden. Berlin mit etwa 230.000 m² und München mit 293.000 m² werden demnach Schwerpunkte der Fertigstellungen sein. Dieser Anstieg des Neubauangebotes fällt zusammen mit einer starken Nutzernachfrage: Von dem Gesamtvolumen aller sieben Metropolen sind bereits aktuell etwa 62% (vor-)vermietet oder von Eigennutzern belegt. Für Unternehmen, die auf der Suche sind, bleiben noch etwa 38% bzw. 490.000 m² freie Neubaufäche übrig. Die Mietpreise werden in den meisten Städten daher weiter ansteigen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Zu Beginn des Jahres 2018 hat sich die Verbraucherstimmung, gemessen am GfK-Konsumklimaindex, nochmals verbessert. Die wesentlichen und auch 2018 gültigen Treiber sind laut Savills steigende Reallöhne, geringe Arbeitslosigkeit und niedrige Zinsen. Zwar stehen Teile des stationären Einzelhandels weiterhin unter dem Einfluss des wachsenden Online-Handels, wovon der Lebensmitteleinzelhandel allerdings nur geringfügig betroffen ist. Nach wie vor besteht nach deutschen Einzelhandelsimmobilien eine hohe Nachfrage von Investorenseite, auch wenn diese selektiver agieren. Am Transaktionsmarkt dürfte nach Erwartung von Savills das Volumen 2018 in etwa in der Höhe des Vorjahres von EUR 14,1 Mrd. (+ 2%) liegen.

Hotelimmobilienmarkt

Die konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen stellen den BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)-Experten zufolge ein stabiles Umfeld für Investitionen in Hotelobjekte dar. Bei den Angeboten herrschen allerdings weiterhin Engpässe. Die hohe Nachfrage werde derzeit erheblich durch Projektentwicklungen bzw. Forward-Deals gedeckt: Rund ein Viertel des Volumens entfalle auf Projektierungen und Hotels im Bau. Dazu seien viele Hotels jüngst fertiggestellt worden. Für 2018 prognostizieren die BNPPRE-Experten ein neuerliches Erreichen der EUR-4-Mrd.-Grenze.

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

Ausgehend von der stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die TLG IMMOBILIEN aktiv ist, erwartet diese eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2017 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die TLG IMMOBILIEN für 2018, das positive Marktumfeld und die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch weitere Zukäufe, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht werden, zu ergänzen sowie nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten.

Die solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch in 2018 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. In 2018 besteht Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maß, sodass die geplante Aufnahme von Fremdkapital vorwiegend im Kontext des Wachstums erfolgt. Die TLG IMMOBILIEN plant dabei, den defensiven Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 45% (Vj. 39,2%).

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der bisher vertraglich gesicherten Ankaufstransaktionen Funds from Operations (FFO) von EUR 125 Mio. bis EUR 128 Mio. (2017: EUR 102,7 Mio.). Dies ermöglicht eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre. Mögliche Ankäufe in 2018 können die FFO für 2018 zusätzlich erhöhen.

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die TLG IMMOBILIEN mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Die nach § 289f und § 315d HGB abzugebenden Erklärungen zur Unternehmensführung stehen gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <https://ir.tlg.de/corporategovernance> bzw. <https://ir.wcm.de/#corporate-governance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen).

Der Aufsichtsrat hat dabei gem. § 111 Abs. 5 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Aufsichtsrat und den Vorstand der Gesellschaft festzulegen. In Bezug auf die maximale Länge der Fristen ist zu beachten, dass die erstmals festzulegende Frist nicht länger als bis zum 30. Juni 2017 reichen darf.

In seiner Sitzung am 25. September 2015 hat der Aufsichtsrat beschlossen:

Als Mindestgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG wird die Zielquote mit 16,67% festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden soll. Die Gesellschaft hat diese Zielstellung eingehalten.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67% festgelegt. Aufgrund der Mandatsniederlegung von Frau Elisabeth Talma Stheeman zum 29. Januar 2018 und der gerichtlichen Bestellung von Herrn Stefan E. Kowski zum neuen Aufsichtsratsmitglied wird die genannte Quote im Aufsichtsrat unterschritten.

Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bleibt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil zunächst bei einer Quote von null für den Umsetzungszeitraum bis zum 30. Juni 2022. Beide Mitglieder des Vorstandes sind männlich.

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen.

Als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes bis zum 30. Juni 2017 wurde in der Sitzung vom 30. September 2015 gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielquote mit 11,11% und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30% festgelegt. Die Gesellschaft hat diese Zielstellung in Bezug auf die erste Führungsebene erreicht und lediglich im 1. Halbjahr 2017 leicht unterschritten (10%). Im Übrigen wurden die Zielvorgaben erfüllt.

In seiner Sitzung am 29. Juni 2017 hat der Vorstand beschlossen:

Als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes wird gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielquote mit 10% und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30% festgelegt, beide sollen bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden.

Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft plant, im Rahmen der für das Jahr 2018 vorgesehenen Erarbeitung eines Kompetenzprofils auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien zu prüfen.

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er entspricht den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

4.3.1 Vorbemerkung

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Das Vergütungssystem gilt seit dem Jahr 2014 unverändert fort.

4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstandes setzen sich aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung) und einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short-Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long-Term Incentive, LTI) zusammen, wobei im Jahr 2015 erstmals ein LTI gewährt wurde.

Der Aufsichtsrat legte in seiner Sitzung am 7. März 2017 die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2017 fest. Für das Jahr 2018 erfolgt dies in der Sitzung vom 21. März 2018.

in TEUR	Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
Grundvergütung	300	300
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	200
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	250	250
Gesamtvergütung	750	750

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstandes wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen¹. Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Berufsunfallversicherung, die Leistungen im Invaliditätsfall des Vorstandsmitgliedes und im Todesfall für die Hinterbliebenen beinhaltet, eine Rentenversicherung sowie eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Entsprechend dem Corporate Governance Kodex enthält die D&O-Versicherung einen gesetzlich geforderten Selbstbehalt, der im Versicherungsfall einen Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis maximal dem 1,5-Fachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitgliedes beinhaltet.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short-Term Incentive, STI)

Grundlage für die Ermittlung des STI ist der Zielerreichungsgrad, der nach der jährlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes anhand eines Soll-Ist-Vergleichs festgestellt wird.

¹ Im Wesentlichen aus dem geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung des Dienstwagens sowie Zahlungen bei einer betrieblich veranlassten doppelten Haushaltsführung.

Die Festlegung der Jahresziele erfolgt anhand einer gemeinsamen Zielvereinbarung für die Vorstandsmitglieder, die jeweils für das laufende Kalenderjahr spätestens bis zur Feststellung des Jahresabschlusses für das vergangene Geschäftsjahr vom Aufsichtsrat vorzuschlagen und zwischen dem Aufsichtsrat der Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, und den Vorstandsmitgliedern zu vereinbaren ist.

Für eine Ausschüttung muss der Zielerreichungsgrad für den STI mindestens 70 % betragen und ist auf 130 % begrenzt. Zwischen 70 % und 130 % steigt der Zielerreichungsgrad linear an. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhalten die Vorstandsmitglieder jeweils 100 % des Zielbonus.

Nach Ende eines jeden Geschäftsjahres trifft der Aufsichtsrat Feststellungen zum Grad der gemeinsamen Zielerreichung durch die Vorstandsmitglieder.

Der STI ist mit der ordentlichen Gehaltsabrechnung zur Zahlung fällig, die auf den Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses folgt.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long-Term Incentive, LTI)

Zusätzlich zu einem STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Der Zielerreichungsgrad für den LTI bemisst sich nach der Erreichung der vereinbarten Ziele jeweils am Ende eines Zeitraums von vier Jahren, die anhand des Soll-Ist-Vergleichs festgestellt wird.

Maßgebliche Zielgrößen im Rahmen des LTI sind die Entwicklung des EPRA NAV (pro Aktie und in Euro) – wie in dem anlässlich des Börsenganges veröffentlichten Wertpapierprospekt definiert – der Gesellschaft (NAV pro Aktie) im Zeitraum vom 1. Januar des jeweils ersten Jahres bis 31. Dezember des jeweils vierten Jahres (NAV-Entwicklung) sowie die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zu der Entwicklung des FTSE EPRA/NAREIT Europe Indexes (oder eines vergleichbaren Nachfolgeindex) (Index) im Zeitraum vom 1. Januar des jeweiligen ersten Jahres bis 31. Dezember des jeweils vierten Jahres (relative Aktienkursentwicklung). Die Zielgrößen sind im Verhältnis von 50 % (NAV-Entwicklung) und 50 % (relative Aktienkursentwicklung) zueinander gewichtet.

Die NAV-Entwicklung wird in einem Zielkorridor zwischen 100 % (entspricht keiner Steigerung des NAV pro Aktie) und 250 % (entspricht einer 1,5-fachen Steigerung des NAV pro Aktie) definiert. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhält das Vorstandsmitglied 100 % des auf die NAV-Entwicklung entfallenden Anteils des Zielbonus. Zwischen 100 % und 250 % steigt der Zielerreichungsgrad linear an. Unter 100 % reduziert sich die Zielerreichung für das Vorstandsmitglied für den auf die NAV-Entwicklung entfallenden Anteil um die der Zielunterschreitung entsprechende Prozentzahl, bei 250 % ist der Zielerreichungsgrad gedeckelt.

Die relative Aktienkursentwicklung wird in einem Zielkorridor zwischen 100 % (d. h., der Aktienkurs der Gesellschaft entwickelt sich wie der Index) und 250 % (d. h., der Aktienkurs der Gesellschaft entwickelt sich 1,5-mal besser als der Index) relativ zum Index definiert. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhält das Vorstandsmitglied 100 % des auf die relative Aktienkursentwicklung entfallenden Anteils des Zielbonus. Zwischen 100 % und 250 % steigt der Zielerreichungsgrad linear an. Unter 100 % reduziert sich die Zielerreichung für das Vorstandsmitglied für den auf die relative Aktienkursentwicklung entfallenden Anteil um die der Zielunterschreitung entsprechende Prozentzahl, bei 250 % ist der Zielerreichungsgrad gedeckelt.

Die LTI-Vergütung wird mit der ordentlichen Gehaltsabrechnung, die auf den Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses des vierten Geschäftsjahres folgt, dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, anstelle der vollständigen oder teilweisen Barzahlung eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Gesellschaft ist berechtigt, ein noch zu definierendes und wirtschaftlich für das Vorstandsmitglied gleichwertiges Aktienoptionsprogramm als Ersatz für die LTI-Vergütung aufzulegen.

Gesamtvergütung des Vorstandes 2017 und 2016

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Zufluss in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	87	86	30	27
Zwischensumme Festvergütung	387	386	330	327
Erfolgsprämie	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	260	260	260	260
Zwischensumme variable Vergütung	260	260	260	260
Gesamtvergütung	647	646	590	587

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Peter Finkbeiner				Niclas Karoff			
	2017	2017 min.	2017 max.	2016	2017	2017 min.	2017 max.	2016
Festvergütung	300	300	300	300	300	300	300	300
Nebenleistungen	87	87	87	86	30	30	30	27
Zwischensumme Festvergütung	387	387	387	386	330	330	330	327
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	0	260	200	200	0	260	200
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	297	0	625	299	297	0	625	299
Zwischensumme variable Vergütung	497	0	885	499	497	0	885	499
Gesamtvergütung	884	387	1.272	885	827	330	1.215	826

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	87	86	30	27
Zwischensumme Festvergütung	387	386	330	327
Einjährige variable Vergütung (STI)	260	260	260	260
Gesamtvergütung	647	646	590	587

Für die Jahre 2016 und 2017 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen im Jahr 2016 insgesamt EUR 0,153 Mio. und im Jahr 2017 EUR 0,153 Mio.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit**Abfindungen**

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied nicht den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex). Im Falle eines Change-of-Control-Sachverhalts und der sich daraus ergebenden Kündigung durch den Vorstand erhält das Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 150 % des Abfindungs-Caps.

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrages, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages infolge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausbezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Grundvergütung für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate.

Vergütungssystem für den Vorstand ab dem Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat am 5. Januar 2018 beschlossen, die Verträge mit den beiden Vorständen bis Ende des Jahres 2022 zu verlängern.

Das Vergütungssystem ist weiterhin leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind. Die wesentlichen Vergütungskomponenten werden im Folgenden erläutert.

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder setzen sich unverändert aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem jahresbezogenen erfolgsabhängigen variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short-Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long-Term Incentive, LTI) zusammen.

Die jährliche Grundvergütung beträgt ab dem Geschäftsjahr 2018 TEUR 400.

Die STI-Vergütung basiert auf der quotalen Zielerreichung in jedem Geschäftsjahr beginnend ab dem Geschäftsjahr 2018. Der Aufsichtsrat hat als bestimmende STI-Erfolgsziele den FFO je Aktie zum Geschäftsjahresende (FFO/Share-Zielwert) und zu Beginn des Geschäftsjahres definierte Führungsziele für die jeweiligen Ressorts festgelegt. Entsprechend der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat erfolgt die Berechnung der STI-Vergütung. Der Höchstbetrag der jährlichen STI-Vergütung beträgt TEUR 375. Eine STI-Vergütung entfällt gänzlich, wenn die FFO je Aktie weniger als 75 % des FFO/Share-Zielwert betragen.

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Die LTI-Vergütung beginnend ab dem Geschäftsjahr 2018 erfolgt in Form von virtuellen Aktien (Performance Shares), die nach dem Ende der jeweiligen LTI-Performanceperiode unter Berücksichtigung der Erfolgsziele in Barvergütungen umgerechnet und ausbezahlt werden.

Die Performance Shares dienen der Abbildung der realen Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft und dienen als Rechengröße für Zwecke der Vergütungsberechnung. Die LTI-Performanceperiode ist ein Zeitraum von vier Jahren, beginnend mit dem jeweiligen Geschäftsjahr. Die Anzahl der zu gewährenden Performance Shares je Geschäftsjahr basiert auf dem LTI-Zielbetrag von TEUR 400 geteilt durch den EPRA-NAV je Aktie des Vorjahresabschlusses.

Maßgebliche Zielgrößen im Rahmen des LTI sind die Entwicklung des EPRA NAV pro Aktie (NAV/Share-Zielwert) und die zum Ablauf der LTI-Performanceperiode erreichte Entwicklung der Rendite der Aktien der Gesellschaft (TSR – Total Shareholder Return) im Vergleich zur Entwicklung des TSR des LTI-Referenzindex (TSR-Performance). Zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres legt der Aufsichtsrat NAV/Share-Zielwert fest.

Nach Billigung des Konzernjahresabschlusses für das Geschäftsjahr, mit dem die jeweilige LTI-Performanceperiode abgelaufen ist, stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung als Grundlage der Berechnung der LTI-Vergütung fest. Diese beträgt maximal TEUR 800 je Geschäftsjahr (LTI-Cap), ist aber insoweit zusätzlich begrenzt, als unter Berücksichtigung der Grundvergütung und der STI-Vergütung die Gesamtbezüge für das Vorstandsmitglied für die Tätigkeit in jedem Geschäftsjahr TEUR 1.500 nicht übersteigen dürfen.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 5. September 2014 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrates nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 40. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates (Herr Michael Zahn) erhält das Dreifache, der stellvertretende Vorsitzende (Herr Dr. Michael Bütter) erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 10.000 und Mitglieder in sonstigen Ausschüssen des Aufsichtsrates erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 7.500. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte der entsprechenden festen Vergütung. Die Mitgliedschaft der Aufsichtsratsmitglieder in den unterschiedlichen Ausschüssen gestaltet sich wie folgt:

in TEUR	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen
Michael Zahn	V		V	
Dr. Michael Bütter	M		M	M
Frank D. Masuhr*				V
Dr. Claus Nolting	M	M		
Elisabeth Talma Stheeman**		M		
Helmut Ullrich		V	M	M

* bis zum 31. Januar 2018 ** bis zum 29. Januar 2018 V = Vorsitzender M = Mitglied

Die Summe sämtlicher Vergütungen zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied unabhängig von der Zahl der Ausschussmitgliedschaften und der Funktionen einen Betrag in Höhe von TEUR 150 (ohne Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden oder gewährt werden:

in TEUR	Aufsichtsrat	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen*	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn	120.000,00	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	28.500,00	178.500,00
Dr. Michael Bütter	60.000,00	7.500,00	0,00	7.500,00	1.250,00	14.487,50	90.737,50
Frank D. Masuhr**	36.666,67	0,00	0,00	0,00	2.500,00	7.441,67	46.608,34
Dr. Claus Nolting	40.000,00	7.500,00	10.000,00	0,00	0,00	10.925,00	68.425,00
Elisabeth Talma Stheemann	40.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Helmut Ullrich	40.000,00	0,00	20.000,00	7.500,00	1.250,00	13.062,50	81.812,50

* Anteilige Vergütung 2/12 ** Anteilige Aufsichtsratsvergütung 11/12

Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde zudem eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen, die einen Selbstbehalt enthält, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. Ziffer 3.8 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DCGK entspricht.

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2017 beträgt das Grundkapital EUR 102.028.821,00 eingeteilt in 102.028.821 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Wie am 5. Dezember 2017 veröffentlicht, hält die Julius Baer Group Ltd., Zürich, Schweiz, über ihre Tochtergesellschaften, die Kairos International Sicav, 5,72% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Wie am 30. November 2017 veröffentlicht, hält Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, über seine Beteiligung an Dritten Gesellschaften, der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sowie der DIC OF RE 2 GmbH, 15,13% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Wie am 13. Oktober 2017 veröffentlicht, hält die Government of Singapore Investment Corporation, Singapur, über ihre Tochter, die GIC Private Limited, insgesamt 9,25% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 94.611.266. Die der Gesellschaft von der Government of Singapore Investment Corporation für den 13. Oktober 2017 mitgeteilte Anzahl von Stimmrechten entspräche 8,57% der Gesamtzahl der Stimmrechte zum 31. Dezember 2017.

Wie am 24. Mai 2017 veröffentlicht, hält die ADAR Capital Partners Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln, über ihre Tochter, die ADAR Macro Fund Ltd., insgesamt 13,72% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 74.175.558. Die der Gesellschaft von der ADAR Capital Partners Ltd. für den 24. Mai 2017 mitgeteilte Anzahl von Stimmrechten entspräche 10% der Gesamtzahl der Stimmrechte zum 31. Dezember 2017.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht. Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 20.405.764,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/II).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das Genehmigte Kapital 2017/II dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 20.405.764,00 durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/II). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 21. November 2022 begeben werden können.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages.

Weitere Details des genehmigten Kapitals und des jeweiligen bedingten Kapitals können der Satzung der Gesellschaft entnommen werden.

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG hat am 25. September 2014 den Vorstand zudem ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum 24. September 2019. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

Die wesentlichen Vereinbarungen der TLG IMMOBILIEN AG, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen Finanzierungsvereinbarungen. Wesentliche Finanzierungsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere beinhalten diese Verträge die Verpflichtung der TLG IMMOBILIEN AG, der Bank den Kontrollwechsel anzuzeigen, und die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fristlos zu kündigen und fällig zu stellen.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Caps jeweils entsprechen.

6. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahres- sowie der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 7. März 2018



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den TLG IMMOBILIEN-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG. Die TLG IMMOBILIEN AG ist das Mutterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns und hat ihren Sitz in Berlin.

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

- ▼ **Portfolio Management**
Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.
- ▼ **Asset Management**
Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Das Asset Management mit den Einheiten Technik und Vermietung verantwortet hierbei alle wertbeeinflussenden Maßnahmen auf der Immobilienebene.
- ▼ **Transaktionsmanagement**
Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.
- ▼ **Property Management**
Das Property Management verantwortet dezentral das kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen und steuert das externe Facility Management.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Portfolio durch wertsteigernde Zukäufe von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung. Neben dem Wachstum durch Zukäufe wird auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte weiter verfolgt. Ziel ist, die hohe Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig abzusichern.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS). Daraus resultieren Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Diese betreffen vor allem Immobilien, Rückstellungen, Finanzinstrumente, Umsatzerlöse und latente Steuern.

Für die TLG IMMOBILIEN AG stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Ertragslage des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar:

	01.2017 – 12.2017		01.2016 – 12.2016		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	249,0	97	186,2	99	62,8	34
Bestandsveränderung	8,0	3	2,3	1	5,7	248
Gesamtleistung	257,0	100	188,5	100	68,5	36
Betrieblicher Aufwand	176,5	69	135,2	72	41,3	31
Betriebsergebnis	80,5	31	53,3	28	27,2	51
Beteiligungsergebnis	1,0		3,3		-2,3	-70
Finanzergebnis	-47,2		-26,8		-20,4	76
Sonstige operative Effekte	1,2		2,1		-0,9	-43
Operatives Ergebnis	35,5		31,9		3,6	12
Nicht operatives Ergebnis	5,7		3,1		2,6	84
Ergebnis vor Steuern	41,2		35,0		6,2	18
Ertragsteuern	-55,6		4,9		-60,5	-1.235
Jahresergebnis	96,8		30,1		66,7	222

Im Geschäftsjahr 2017 konnte ein positives Jahresergebnis von EUR 96,8 Mio. erzielt werden, welches die Prognose aus dem Geschäftsbericht 2016 weit übertrifft. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von EUR 55,6 Mio. im Zusammenhang mit der im Berichtsjahr begonnenen und zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung bereits abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 und den daraus resultierenden steuerlichen Verlustvorträgen. Darüber hinaus konnten die gestiegenen Umsatzerlöse die höheren Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalerhöhungen und der Refinanzierung mehr als kompensieren.

Der Anstieg der Umsatzerlöse war im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sowie auf höhere Umsatzerlöse aus Verkäufen zurückzuführen. Ersteres wurde im Wesentlichen durch erfolgte Ankäufe verursacht.

Der betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreswert um EUR 41,3 Mio., überwiegend aufgrund höherer planmäßiger Abschreibungen, deutlich höherer Buchwertabgänge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen, höherer Instandhaltungsmaßnahmen sowie aufgrund von Aufwendungen im Zusammenhang mit den in 2017 durchgeführten Eigenkapitalerhöhungen. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung erhöhten sich vor dem Hintergrund der in 2016 und 2017 getätigten Zukäufe.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 27,2 Mio., im Wesentlichen verursacht durch die höheren Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung sowie aus den Immobilienverkäufen.

Die im Geschäftsjahr 2017 um EUR 20,4 Mio. gestiegenen Finanzierungskosten sind im Wesentlichen auf Ablösegebühren im Rahmen der erfolgten Refinanzierungen zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR -55,6 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 1,7 Mio.), aperiodischen Steuererträgen (EUR 3,0 Mio.) sowie der Auflösung passiver latenter Steuern 2017 (EUR 54,2 Mio.).

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48,2	72,2	-24,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-338,1	-399,6	61,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	411,8	210,9	200,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	121,9	-116,6	238,5
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	63,8	180,4	-116,6
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	185,7	63,8	121,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von EUR 48,2 Mio. fiel in 2017 um EUR -24,0 Mio. niedriger aus als im Vorjahr. Ursächlich sind vor allem die Ablösegebühren im Kontext der Refinanzierungsmaßnahmen.

Der Rückgang des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um EUR -61,5 Mio. auf EUR 338,1 Mio. spiegelt im Wesentlichen den geringeren Umfang an Auszahlungen für Investitionen in bestehende und neu angekaufte Immobilien wider. Die Investitionen in Immobilien betragen EUR 136,0 Mio. Darüber hinaus wurden Ausleihungen an die WCM sowie weitere verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 240,6 Mio. ausgereicht. Die Anteile an der WCM wurden mittels Aktientausch erworben.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien stiegen aufgrund eines höheren Verkaufsvolumens um EUR 57,4 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 411,8 Mio. ist hauptsächlich auf die in 2017 neu aufgenommenen Darlehen, die begebene Anleihe sowie die beiden Barkapitalerhöhungen zurückzuführen. Gegenläufig wirkt die Dividendenzahlung im Geschäftsjahr 2017 von EUR 59,3 Mio. (Vj. EUR 48,6 Mio.) sowie die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von EUR 410,0 Mio.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um EUR 121,9 Mio. auf EUR 185,7 Mio. gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Anlagevermögen	2.449,2	91,4	1.721,6	94,6	727,6	42,3
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Vorräte	28,1	1,0	20,4	1,1	7,7	37,7
Kurzfristige Forderungen	9,1	0,3	6,6	0,4	2,5	37,9
Flüssige Mittel	185,7	6,9	63,8	3,5	121,9	191,1
Übrige Aktiva	6,6	0,2	6,5	0,4	0,1	1,5
Vermögen	2.678,8	100,0	1.819,1	100,0	859,7	47,3
Eigenkapital*	1.346,8	50,3	650,6	35,8	696,2	107,0
Langfristige Verbindlichkeiten	1.246,7	46,5	1.040,4	57,2	206,3	19,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	85,3	3,2	128,1	7,0	-42,8	-33,4
Kapital	2.678,8	100,0	1.819,1	100,0	859,7	47,3

* einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. EUR 11,2 Mio. (Vj. EUR 11,6 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um EUR 727,6 Mio. auf EUR 2.449,2 Mio.

Im Geschäftsjahr 2017 waren insbesondere Zugänge zum Anlagevermögen durch den Ankauf von Immobilien, den Erwerb der Anteile der WCM und weiterer verbundener Unternehmen sowie Ausleihungen an diese Unternehmen von insgesamt EUR 825,8 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 51,5 Mio. gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden Abschreibungen (EUR 48,6 Mio.) vorgenommen.

Die kurzfristigen Forderungen sind um EUR 2,5 Mio. gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführung.

Die liquiden Mittel sind um EUR 121,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse ist die TLG IMMOBILIEN AG zu 50,3% (Vj. 35,8%) mit Eigenkapital, zu 46,5% (Vj. 57,2%) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch die Begebung einer Anleihe sowie der Ablösung und Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Jahr 2016 um EUR 206,3 Mio. gestiegen.

Ferner wirkt sich in den langfristigen Verbindlichkeiten der Rückgang der passiven latenten Steuern um EUR 54,2 Mio. aus, da aufgrund der bilanziellen Berücksichtigung der gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge ein Aktivüberhang der latenten Steuern besteht.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Konzern ein dominierendes Gewicht. Daher unterliegt sie den gleichen Chancen und Risiken wie der Konzern. Die Risiken der Tochterunternehmen wirken auf die TLG IMMOBILIEN AG entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Die einzelnen Risiken des Konzerns sind im Risikobericht dargestellt (vgl. Abschnitt 3.1.2).

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Ausgehend von einer stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die TLG IMMOBILIEN AG aktiv ist, wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Aufgrund erfolgter Ankäufe und geplanter Verkäufe wird für 2018 ein im Vergleich zu 2017 leicht höheres Ergebnis vor Steuern erwartet.

Berlin, 7. März 2018



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

▾ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE TLG IMMOBILIEN AG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES BERICHTS ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und der Bilanz zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▾ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- ▾ vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns-9 insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

1. FOLGEBEWERTUNG VON IMMOBILIEN DES ANLAGEVERMÖGENS

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens hat für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft eine wesentliche Bedeutung. Insbesondere die Verfahrensweise zur Ermittlung des am Abschlussstichtag beizulegenden Wertes als Basis zur Bemessung von außerplanmäßigen Ab- und Zuschreibungen bei Immobilien des Anlagevermögens im Einklang mit der „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2)“ ist komplex, da zahlreiche bewertungsrelevante Parameter einfließen, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben die Verfahrensweise zur Ermittlung des am Abschlussstichtag beizulegenden Wertes als Basis der Bemessung von außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen bei Immobilien des Anlagevermögens nachvollzogen und gewürdigt, ob diese in Einklang mit IDW RS IFA 2 steht. Dabei haben wir die Annahmen hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nutzungsabsicht anhand der kurzfristigen Verkaufsplanung sowie der mittelfristigen Unternehmensplanung der Gesellschaft analysiert.

Bei Objekten mit einer dauerhaften Nutzungsabsicht hat der Wertminderungstest nach IDW RS IFA 2 getrennt für den Grund und Boden sowie das Gebäude zu erfolgen. Daher haben wir anhand einer Stichprobe für bebaute Grundstücke die Buchwerte von Grund und Boden sowie des aufstehenden Gebäudes zu den durch den externen Sachverständigen ermittelten beizulegenden Wert (Marktwert) für den Grund und Boden bzw. das Gebäude abgeglichen.

Aufgrund der im Rahmen der Bewertung zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir interne Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS – Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich den externen Gutachter der Gesellschaft zum Bewertungsmodell sowie zu den Annahmen (wie z.B. die erzielbaren Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) befragt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität des externen Gutachters sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der Immobilien des Anlagevermögens gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die dem Gutachter zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zu Grunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir einen Vergleich der wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten und den Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen für Immobilien zu uns verfügbaren Informationen aus externen Datenbanken durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der wesentlichen Werttreiber (z. B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Eine dauernde Wertminderung liegt vor, wenn der beizulegende Wert unter dem Buchwert liegt und die Wertminderung voraussichtlich nicht nur vorübergehend ist. Für bebaute Grundstücke, die eine Wertminderung aufwiesen, haben wir die Einschätzung hinsichtlich der Dauerhaftigkeit einer vorhandenen Wertminderung sowie die Bewertung zum Abschlussstichtag gewürdigt.

Für zum Verkauf vorgesehene Immobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Wertes nach IDW RS IFA 2 für das bebaute Grundstück als einheitlicher Vermögensgegenstand. Der beizulegende Wert ist in der Regel aus dem Preis auf dem Absatzmarkt zum Abschlussstichtag abzuleiten. Ein erzielbarer Betrag unterhalb der fortgeführten Anschaffungskosten führt zu einer außerplanmäßigen Abschreibung. In diesen Fällen sind außerplanmäßige Abschreibungen auch bei einer voraussichtlich nur vorübergehenden Wertminderung vorzunehmen. In Stichproben haben wir die zutreffende Ermittlung des gegebenenfalls ermittelten Wertminderungsbedarfs auf das bebaute Grundstück nachvollzogen.

Es besteht nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB ein Wertaufholungsgebot, soweit die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen. Unabhängig von der Zweckbestimmung der Immobilien haben wir die Ermittlung des maximalen Zuschreibungsbetrags (der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten) nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Folgebewertung der Immobilien des Anlagevermögens ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „Erträge“ und „Aufwendungen“ gemachten Angaben zur Bewertung der Immobilien im Sachanlagevermögen sowie zu außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen.

2. BILANZIERUNG DER LATENTEN STEUERANSPRÜCHE FÜR UNGENUTZTE VERLUSTE

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bilanzierung der latenten Steueransprüche basiert auf der Unternehmensplanung der Gesellschaft und ist insoweit in hohem Maße von der Einschätzung des Vorstandes abhängig und daher ermessensbehaftet. Im Rahmen der Unternehmensplanung sind Schätzungen über die zukünftige steuerliche Ertragsituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von steuerlichen Verlusten zu treffen.

Aufgrund des Ermessensspielraums und der vorhandenen Unsicherheit bei der Ermittlung der zukünftigen steuerlichen Ertragsituation erachten wir die Bilanzierung der latenten Steueransprüche für ungenutzte Verluste als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten eine Würdigung der Steuerbilanzbuchwerte sowie der daraus resultierenden temporären Differenzen zu den Wertansätzen in der Handelsbilanz. Die Fortschreibung der Vorjahresendsalden bis zum Abschlussstichtag einschließlich der Saldierung latenter Steueransprüche mit latenten Steuerschulden haben wir anhand der Steuerberechnung nachvollzogen. Unsere Prüfungshandlungen beinhalteten ebenfalls die Würdigung von zukünftigen Änderungen in den Steuergesetzen. Darüber hinaus haben wir die Höhe der steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge analysiert, indem wir die Ergebnisse beziehungsweise Erkenntnisse aus der zum Aufstellungszeitpunkt bereits abgeschlossenen Betriebsprüfung sowie aus Steuerbescheiden und weiterer Korrespondenz mit den Finanzbehörden berücksichtigt und gewürdigt haben. Außerdem haben wir die Angemessenheit der verwendeten Annahmen für die Steuerplanung der folgenden fünf Geschäftsjahre anhand der durch den Vorstand aufgestellten Unternehmensplanung für die TLG IMMOBILIEN analysiert.

Des Weiteren haben wir die Angaben der Gesellschaft hinsichtlich latenter Steuern im Anhang gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bilanzierung der latenten Steueransprüche für ungenutzte Verluste ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Passive latente Steuern“ und „Aufwendungen“ gemachten Angaben zu den latenten Steuern.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ▼ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▼ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▼ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- ▼ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- ▼ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ▼ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- ▼ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- ▼ beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- ▼ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 23. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt und am 8. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH und seit dem Geschäftsjahr 2014 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG ununterbrochen tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

- ▼ Andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Erstellung von Comfort Letters für Wertpapierprospekte im Zusammenhang mit einer Barkapitalerhöhung, der Begebung einer Anleihe, dem Abschluss eines Beherrschungsvertrags sowie einem Übernahmeangebot.
- ▼ Steuerberatung für zwei Tochterunternehmen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 21. März 2018
Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: +49 30 2470 6089

Fax: +49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.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