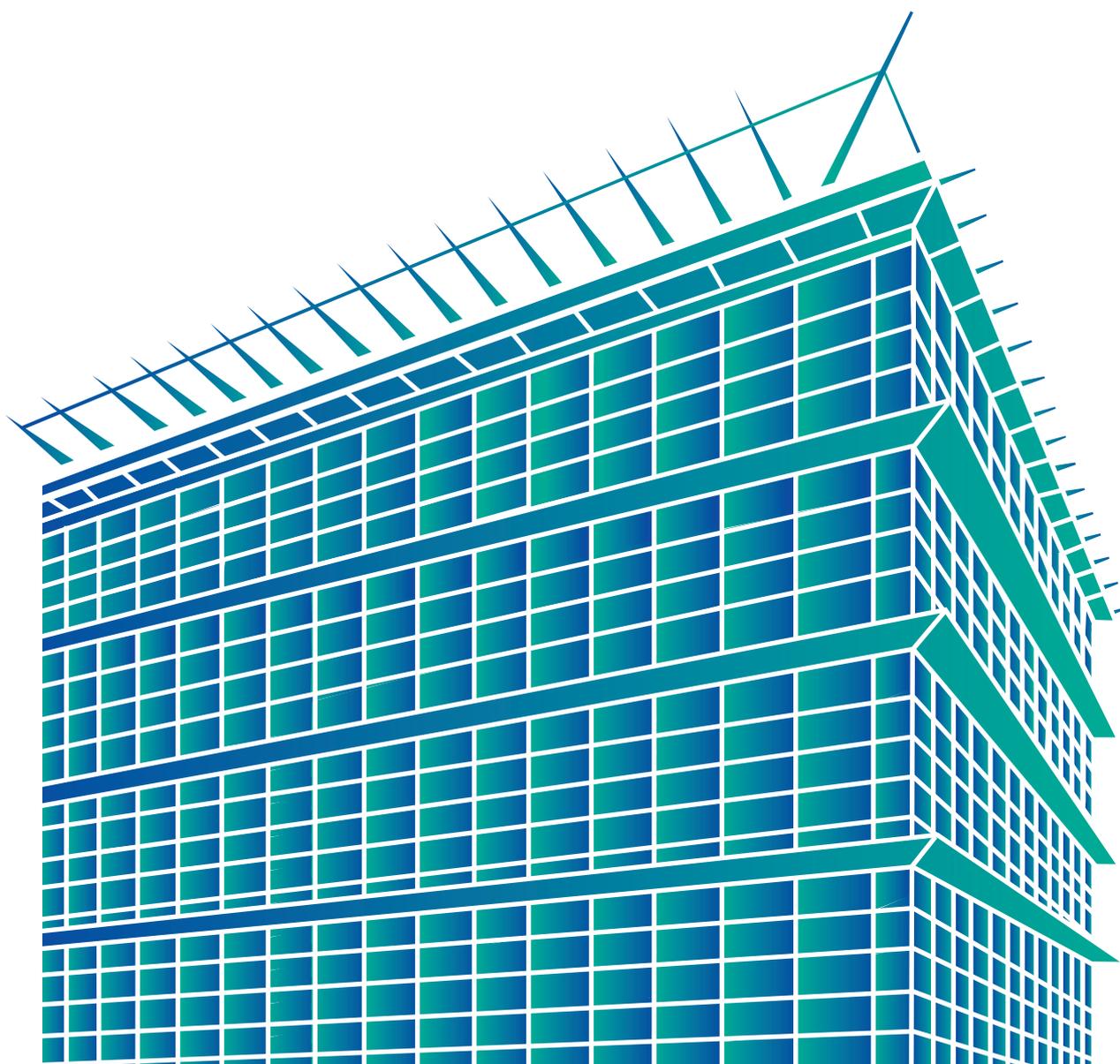


GESCHÄFTSBERICHT 2016

WERTVOLL WACHSEN



KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	140.464	127.392	10,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	125.588	114.096	10,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	6.391	8.743	-26,9
Konzernjahresergebnis	in TEUR	94.109	130.862	-28,1
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	76.877	63.987	20,1
FFO je Aktie ¹	in EUR	1,14	1,03	10,7

	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	2.215.228	1.739.474	27,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	68.415	183.736	-62,8
Bilanzsumme	in TEUR	2.344.763	1.999.461	17,3
Eigenkapital	in TEUR	1.009.503	967.874	4,3
Eigenkapitalquote	in %	43,1	48,4	-5,3 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	1.040.412	782.688	32,9
Nettoverschuldung	in TEUR	971.997	598.952	62,3
Net LTV ²	in %	43,4	33,6	9,8 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	1.248.259	1.171.594	6,5
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	18,51	17,37	6,5

	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	2.241.615	1.765.834	26,9
Immobilien	Anzahl	404	418	-14 Einheiten
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	155.276	131.379	18,2
Mietrendite	in %	6,9	7,4	-0,5 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,8	3,7	0,1 Pkt.
WALT	in Jahren	6,1	6,5	-0,4 Jahre
Durchschnittsmiete	EUR/m ²	9,67	9,23	4,8

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dez. 2015: 67,4 Mio., zum 31. Dez. 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2015 62,0 Mio. und in 2016 67,4 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69

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

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



IN WACHSTUM INVESTIEREN

DIE TLG IMMOBILIEN AG IST EIN FÜHRENDES UNTERNEHMEN
FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND



*Für das Jahr 2016 konnten wir
unsere Ziele nicht nur erreichen,
sondern übertreffen.*



SEITEN 1 – 29

WERTVOLL WACHSEN

+20%

legten die
Funds from Operations
in 2016
zu.



05 INTERVIEW

IN WACHSTUM INVESTIEREN

» *Wir sind mit dem Verlauf des Jahres 2016 sehr zufrieden.* « NICLAS KAROFF, MITGLIED DES VORSTANDES

08 STRATEGIE

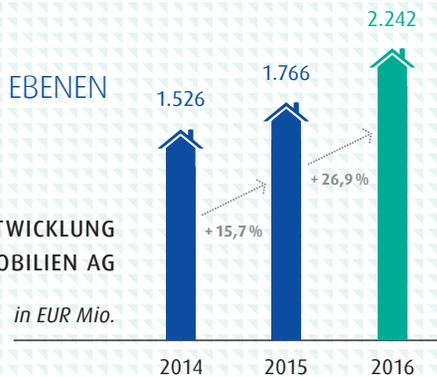
ERTRAGSSTARKES WACHSTUM UNTER SICHERUNG DER HOHEN PORTFOLIOQUALITÄT

18 WACHSTUM

MESSBARE ERFOLGE AUF ALLEN EBENEN



PORTFOLIOENTWICKLUNG
DER TLG IMMOBILIEN AG



6,1 Jahre
beträgt die durch-
schnittliche restliche
Mietvertragslaufzeit
des Immobilienport-
folios.

24 VERMIETUNGSERFOLGE

GRUNDLAGE FÜR NACHHALTIG STEIGENDE CASHFLOWS

28 KOSTENEFFIZIENZ

HEBEL FÜR VERBESSERTE PROFITABILITÄT

» *Wir haben unsere Kosteneffizienz bereits deutlich verbessert. Sehen aber noch zusätzliches Potenzial.* « PETER FINKBEINER, MITGLIED DES VORSTANDES



SEITEN 30 – 55

AN UNSERE AKTIONÄRE

30 BRIEF DES VORSTANDES

34 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

38 DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

42 KENNZAHLEN NACH EPRA

48 CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT



SEITEN 58 – 145

ERFOLGREICHE OPERATIVE PERFORMANCE

Auf
EUR **84–86** Mio.
sollen die FFO
in 2017 steigen.

58 LAGEBERICHT

94 KONZERNABSCHLUSS

138 QUARTALS-/MEHRJAHRESÜBERSICHT

140 FINANZKALENDER UND IMPRESSUM



Die TLG IMMOBILIEN AG hat das Büroensemble Erlenhöfe in Berlin im Januar 2016 erworben.

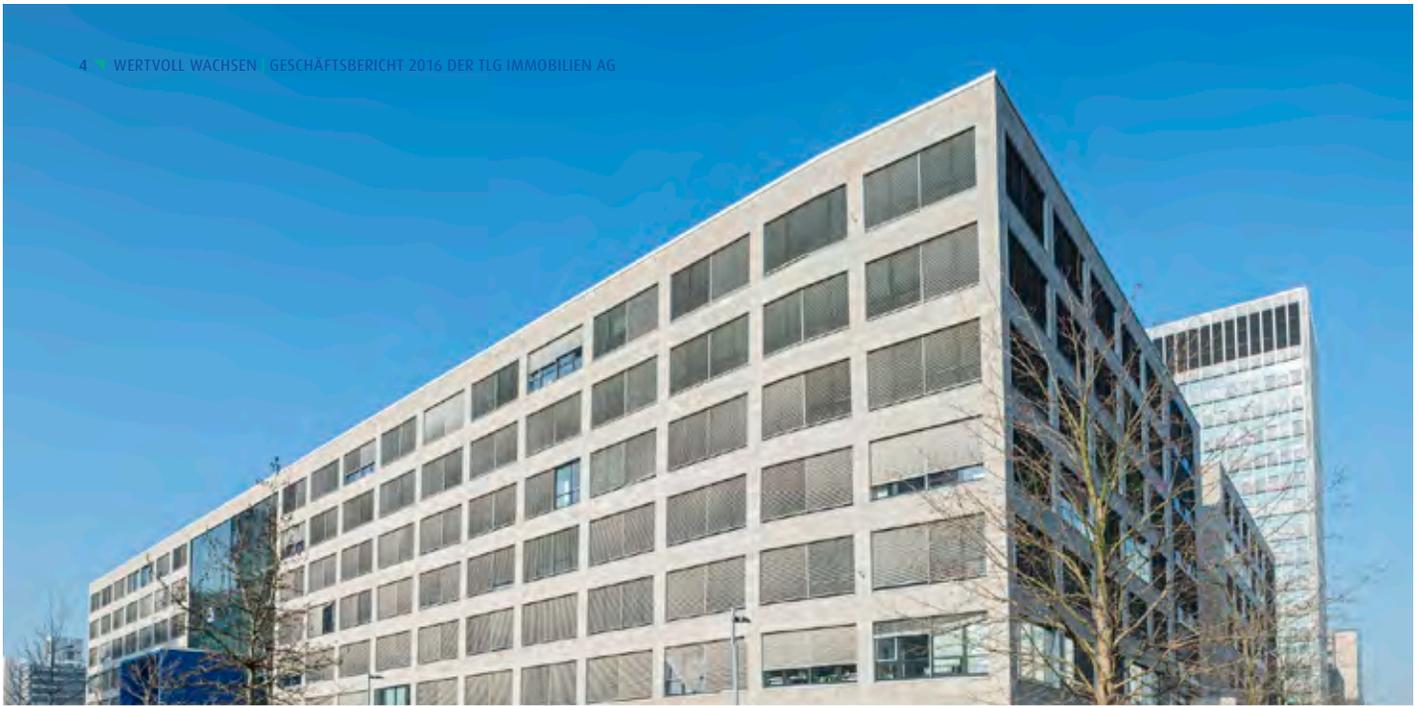
Das hier dargestellte Gebäude findet sich in stilisierter Form auch auf dem Titel des Geschäftsberichts 2016.

A photograph of a modern glass skyscraper with a green tree in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent grid pattern. The text 'WERTVOLL WACHSEN' is written in large blue letters, with a small green triangle to the left of the first word.

WERTVOLL WACHSEN

2016 war für die TLG IMMOBILIEN AG ein sehr erfolgreiches Jahr. So ist es dem Unternehmen gelungen, seine Position als ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien weiter auszubauen. Im Einklang mit dem auch im Berichtsjahr konsequent verfolgten, disziplinierten Investitionsansatz konnte der Portfoliowert der Gesellschaft, deutlich früher als beim Börsengang Ende 2014 prognostiziert, über die Schwelle von EUR 2 Mrd. gehoben werden. Gestiegene Mieteinnahmen, eine weiter verbesserte Kosteneffizienz und die gute Gebäudesubstanz führten dazu, dass auch beim operativen Ergebnis die selbstgesteckten Ziele klar übertroffen wurden. Der EPRA Net Asset Value je Aktie konnte weiter verbessert werden, und die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG sollen über eine erhöhte Dividendenausschüttung am Unternehmenserfolg partizipieren. Die hohe Marktexpertise sowie eine solide Finanzausstattung bilden die Grundlage dafür, dass der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG auch für 2017 das Ziel verfolgen wird:

„Wertvoll wachsen“!



Das Campus Carré (oben) und das Büroobjekt in der Olof-Palme-Str. 35 in Frankfurt am Main wurden im Oktober 2016 erworben. Frankfurt am Main wird damit gemessen am Portfoliowert nach Berlin der zweitgrößte Büro-Standort der TLG IMMOBILIEN AG.

INTERVIEW

IN WACHSTUM INVESTIEREN

» Wir sehen auch 2017 weiteres Ergebnispotenzial. «
Peter Finkbeiner und Niclas Karoff, Mitglieder des Vorstandes

In den letzten Jahren hat sich die TLG IMMOBILIEN AG zu einem führenden Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Berlin und Ostdeutschland entwickelt. Nach dem Börsengang Ende 2014 und dem deutlichen Wachstum im darauffolgenden Jahr hat der Konzern 2016 eine neue Schwelle überschritten. Dies zeigt sich zum einen im mittlerweile auf EUR 2,2 Mrd. angestiegenen Portfoliowert, deutlich stärker jedoch in dem strategisch richtungweisenden Schritt, auch in nennenswertem Umfang in Immobilien außerhalb Ostdeutschlands zu investieren. Seit dem Börsengang setzt die TLG IMMOBILIEN AG konsequent ihren strategischen Wachstumskurs um. Wie es in Zukunft weitergehen soll, erläutern die beiden Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff.

Herr Finkbeiner, Herr Karoff, was waren für Sie die Kernthemen des Geschäftsjahres 2016? Wie zufrieden sind Sie mit dem Jahresverlauf?

NICLAS KAROFF Die Kernthemen im Jahr 2016 waren ganz klar: die konsequente Fortsetzung unserer seit dem IPO verfolgten Strategie, der Nachweis weiteren substantiellen Wachstums – und zwar sowohl durch entsprechende Ankaufs- als auch Vermietungserfolge – sowie eine weiter

EIGENE ZIELVORGABEN ÜBERTROFFEN

- ▾ Portfoliowert
 - ▾ > EUR 2 Mrd.
 - ▾ Prognose veröffentlicht zum Börsengang im Oktober 2014
 - ▾ Angestrebt für Ende 2017
 - ▾ Erreicht und deutlich überschritten Ende 2016
- ▾ Funds from Operations (FFO)
 - ▾ Jahresprognose: EUR 72 bis 74 Mio. am 30. März 2016
 - ▾ Angehoben auf EUR 74 bis 76 Mio. am 10. August 2016
 - ▾ Tatsächlich erreicht: EUR 76,9 Mio. am 31. Dezember 2016



verbesserte Kosteneffizienz. Mit dem Verlauf des Jahres können wir vor diesem Hintergrund sehr zufrieden sein. Wir sind schneller gewachsen als geplant, und zwar nicht nur in der absoluten Größe unseres Portfolios, sondern vor allem durch die nochmals gestiegene Profitabilität.

PETER FINKBEINER Dem kann ich mich nur anschließen. Wir haben bei allen wichtigen Kenngrößen Fortschritte gemacht, darauf können wir und unsere Mitarbeiter stolz sein. Unsere Mieterlöse sind um 10,3% gestiegen, die EPRA Kostenquote wurde auf 24,1% inklusive bzw. 23,0% exklusive direkter Leerstandskosten weiter gesenkt. Somit können wir bei den FFO ein Plus

von 20,1% ausweisen. Gleichzeitig sind wir auch bei der Substanz deutlich gewachsen und zwar beim Portfoliowert auf EUR 2,2 Mrd. und beim EPRA Net Asset Value je Aktie auf EUR 18,51.

Auch strategisch hat sich einiges getan. Ist die regionale Expansion eine Weiterentwicklung oder ein Strategiewechsel?

NICLAS KAROFF Eindeutig eine Weiterentwicklung. Mit unseren zum Jahresende getätigten Ankäufen in Frankfurt am Main setzen wir konsequent unsere bisherige Wachs-

» Wir beabsichtigen, unsere bewährte Unternehmensstrategie fortzuführen. «



tumsstrategie fort. Die regionale Expansion – in diesem Fall ins Zentrum der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region – eröffnet uns neue Optionen. Das bedeutet aber nicht, dass wir auf Wachstum um (fast) jeden Preis setzen. Gerade im aktuellen Marktumfeld ist unserer Ansicht nach ein besonders diszipliniertes Vorgehen bei der Prüfung von Ankaufsoptionen geboten. Unabhängig hiervon bleibt es bei unserem Fokus auf attraktive Immobilien in perspektivreichen Regionen und unserem bewährten Geschäftsmodell der unmittelbaren Nähe zu den Objekten, Mietern und Märkten.

Ist das Potenzial in Ihren etablierten ostdeutschen Märkten ausgeschöpft?

NICLAS KAROFF Mitnichten, diese zeichnen sich auch weiterhin durch attraktive Potenziale aus. 2016 sind wir im Osten Deutschlands mit einem Nettoinvestitionsvolumen von rd. EUR 241,7 Mio. stärker gewachsen als im Westen und Süden. Der weitaus größere Markt außerhalb Ostdeutschlands bietet in Zukunft aber zusätzliche Möglichkeiten zum Ausbau unserer bestehenden Plattform.

Was bedeutet das mit Blick auf Ihre drei Assetklassen?

NICLAS KAROFF Ein wichtiges Element unserer Stärke bildet unsere Diversifikation. Bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien haben wir sicherlich das größere Wachstumspotenzial. Die Hotels liefern dafür langfristig bere-

chenbarere Cashflows. Wir streuen das Risiko für unsere Aktionäre und uns.

Herr Finkbeiner, finanziell ist Ihr Unternehmen solide aufgestellt, wie sehen hier Ihre Pläne für die Zukunft aus?

PETER FINKBEINER Entscheidend ist für uns der gute Zugang zu den Kapitalmärkten. Hier haben wir uns in den letzten Jahren einen guten Ruf erworben, sodass wir, wenn sich die Opportunität für ein lukratives Investment bietet, über verschiedene Finanzierungsinstrumente frisches Kapital aufnehmen können, sei es auf der Fremdkapital- oder auch auf der Eigenkapitalseite. Zudem hilft uns natürlich auch unsere gute Cashflow-Generierung bei der Finanzierung unseres operativen Geschäfts.

An welchen Finanzkennziffern orientieren Sie sich?

PETER FINKBEINER Einerseits am Verschuldungsgrad, gemessen an der Net Loan to Value Ratio (Net LTV). Hier streben wir einen Wert an, der nachhaltig nicht über 45% liegen sollte. Wir behalten die Kapitalmärkte sehr genau im Auge. Die Zinssätze, mit denen wir uns refinanzieren können, werden sicherlich nicht immer unter der Zwei-Prozent-Schwelle liegen. Darüber hinaus steuern wir unser Geschäft über die Funds from Operations (FFO) und den EPRA Net Asset Value (EPRA NAV).

EUR **84 – 86** Mio.

sollen die FFO am Ende des Geschäftsjahres 2017 erreichen, zzgl. Ergebnisbeitrag aus weiteren Ankäufen.

» Unsere Finanzierungsstruktur lässt uns Luft für weitere Investitionen. «



Und was haben Ihre Aktionäre davon?

PETER FINKBEINER *Sehr wichtig ist es uns, dass unsere Aktionäre am Unternehmenserfolg partizipieren. Dies geht einerseits über den Aktienkurs; wir wollen aber auch jedes Jahr einen nennenswerten Teil der erwirtschafteten FFO als Dividende ausschütten. Für 2016 schlagen wir der Hauptversammlung daher eine von EUR 0,72 auf EUR 0,80 erhöhte Ausschüttung vor.*

Welchen Stellenwert hat für Sie das Thema Investor Relations?

PETER FINKBEINER *Einen enorm hohen. Seit dem Börsengang sind wir gemeinsam mit der Investor-Relations-Abteilung auf zahlreichen Roadshows, Konferenzen und anderen Kapitalmarktveranstaltungen präsent und stehen Rede und Antwort für unsere Investoren und Analysten.*

Der Dialog mit allen Anteilseignern und die hohe Transparenz stehen dabei im Vordergrund.

Wohin führt der Weg der TLG IMMOBILIEN AG in Zukunft?

PETER FINKBEINER *Wir wollen wertvoll wachsen. Das heißt, wir haben das Ziel, unsere führende Position bei Gewerbeimmobilien in Berlin und Ostdeutschland – wenn sich Opportunitäten bieten – auf Westdeutschland zu übertragen. Entsprechend sehen wir für die Zukunft solides Potenzial, um weiter zu expandieren. Unser Investmentfokus wird dabei auch unverändert auf der Steigerung der Cashflows und der Ergebnisse liegen. Auch für 2017 sehen wir ein weiteres FFO-Wachstum auf EUR 84 Mio. bis EUR 86 Mio., zzgl. des Ergebnisbeitrags aus weiteren Ankäufen im Jahr 2017. Davon sollen dann auch wieder unsere Aktionäre profitieren.*

WEITERE NACHHALTIGE ERGEBNISVERBESSERUNG IM VISIER

Funds from Operations (FFO) in EUR Mio.



** Prognose exkl. Ergebnisbeitrag aus weiteren Ankäufen 2017*

» *Unser Ziel ist es, in Zukunft im gesamten Bundesgebiet in bewährter Weise weiter wertvoll zu wachsen!* «



STRATEGIE

ERTRAGSSTARKES WACHSTUM UNTER SICHERUNG DER HOHEN PORTFOLIOQUALITÄT

Der strategische Fokus auf Immobilien in etablierten Lagen mit hoher Bauqualität verschafft der TLG IMMOBILIEN AG eine gute Basis für stabile Mieterträge, einen niedrigen Leerstand und weitere Wertpotenziale.

Die TLG IMMOBILIEN AG kann in den letzten Jahren auf ein erfolgreiches wertsteigerndes Wachstum verweisen. So ist es gelungen, den Portfoliowert seit dem Jahr 2014 um 47% auf nunmehr EUR 2,2 Mrd. zu steigern. Allein im Berichtsjahr 2016 konnten weitere Kaufverträge für sieben Immobilien mit einem Nettoinvestitionsvolumen von rd. EUR 313 Mio. geschlossen werden. Der konsequente Fokus auf eine hohe Objektqualität hat dafür gesorgt, dass die Immobilien auf Basis sicherer Ergebnisbeiträge schnell und verlässlich in das Portfolio integriert werden konnten.

FOKUS AUF DISZIPLINIERTER, LANGFRISTIG ORIENTIERTE EXPANSION

Der Erfolg bei der Auswahl der geeigneten Investitionsobjekte basiert auf der hohen Marktexpertise der Mitarbeiter und der bewusst gewählten Nähe zum jeweiligen Regionalmarkt und zu den Mietern über lokale Büros. Da-

bei ist das Wachstum schwerpunktmäßig auf langfristige Ertrags- und Wertsteigerung ausgelegt. Die hohe Qualität des Immobilienbestands sorgte auch 2016 dafür, dass die notwendigen Investitionen zur Werterhaltung mit EUR 18,5 Mio. auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden konnten.

PROFITABILITÄT UND RISIKOMINIMIERUNG ALS WESENTLICHE MASSSTÄBE

Das Portfoliowachstum geht mit einer kontinuierlichen Steigerung der Ergebnisse einher. Das operative Ergebnis spiegelt sich bei der TLG IMMOBILIEN AG am besten in den sogenannten Funds from Operations (FFO) wider. Diese konnten 2015 um 22,2% und 2016 um 20,1% auf EUR 76,9 Mio. gesteigert werden. Ausschlaggebend hierfür sind langfristig stabile Mieteinnahmen, eine auf niedrigem Niveau nahezu konstante EPRA Leerstandsquote sowie eine weitere Reduzierung der Kostenquote.

» Wir sehen uns als attraktiven Dividendenwert. «

PETER FINKBEINER, MITGLIED DES
VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

Ein wichtiger Erfolgsgarant ist das regional und hinsichtlich der Assetklassen diversifizierte Portfolio der Gesellschaft. Neben den etablierten Regionen in Berlin und Ostdeutschland, die in den letzten Jahren überdurchschnittliche Wertzuwächse verzeichnen konnten, hat sich die TLG IMMOBILIEN AG nun im vierten Quartal 2016 auch noch die Option für zusätzliches Wachstum in weiteren deutschen Regionen mit Wertsteigerungspotenzial erschlossen. Ausgehend von einer signifikanten Erstinvestition in Frankfurt am Main sollen in Zukunft weitere Ankäufe im Rhein-Main-Gebiet sowie anderen attraktiven Standorten bzw. Regionen innerhalb Deutschlands getätigt werden. Dabei bezieht diese Wachstumsabsicht die angestammten Investitionsstandorte in Ostdeutschland selbstverständlich mit ein. Bezogen auf die Assetklassen bleibt sich das Unternehmen auch in Zukunft treu. Neben dem klaren Schwerpunkt auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien wird weiterhin auch ein selektiver Expansionsansatz im Hotelbereich verfolgt.

ERFOLGREICHES IMMOBILIENMANAGEMENT DURCH KONTINUIERLICHEN PORTFOLIUMSCHLAG

Auch im Geschäftsjahr 2016 stand für die TLG IMMOBILIEN AG die Weiterentwicklung des Portfolios im Fokus. So konnten neben den getätigten Ankäufen ebenfalls eine Reihe kleinerer Bestandsobjekte wertmaximierend veräußert werden. Die Marge auf den eigentlichen Buchwert betrug über alle Verkäufe und inklusive eines Sondereffektes aus einer Kaufpreisnachzahlung 25,0%.

ANTEILSEIGNER SOLLEN AM UNTERNEHMENSERFOLG PARTIZIPIEREN

Der durch das Unternehmen generierte Cashflow trägt zum einen dazu bei, die bereits sehr solide Bilanzqualität und Finanzierungsstruktur weiter zu verbessern und somit eine gute Grundlage für zukünftiges Wachstum zu gewährleisten. Darüber hinaus sieht sich die TLG IMMOBILIEN AG auch als Dividendenwert, indem ein substanzieller Teil der erwirtschafteten FFO in Form einer Dividende ausgeschüttet wird. Daraus soll sich für die Anteilseigner eine verlässliche, überdurchschnittliche Rendite ergeben.

3,8%

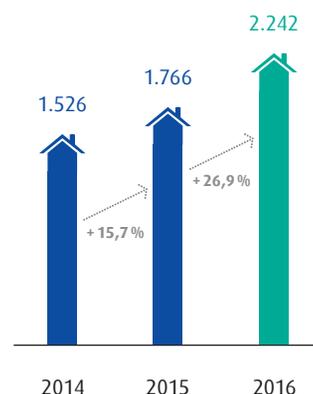
betrug die EPRA
Leerstandsquote
im Portfolio
Ende 2016.

STRATEGISCHER FOKUS DER TLG IMMOBILIEN AG

- Fokus auf hochwertige Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in etablierten Lagen deutscher Wachstumsregionen
- Diversifiziertes Portfolio bietet überdurchschnittliche Chancen und begrenzt operative Risiken
- Hoher Cashflow durch stabile Mieteinnahmen bei niedrigem Gesamt Leerstand
- Zusätzliches Ergebniswachstum durch erhöhte Kosteneffizienz
- Hohe Bilanzqualität und solide Finanzausstattung als Basis für zukünftiges Wachstum
- Aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik

PORTFOLIOENTWICKLUNG DER TLG IMMOBILIEN AG

in EUR Mio.



HOCHWERTIGES PORTFOLIO IN DREI ASSETKLASSEN

Durch die breite Aufstellung in Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Hotels wird eine nachhaltige Risikostreuung erreicht.

Ein wesentliches Abgrenzungskriterium zu anderen großen Immobiliengesellschaften stellt die Portfolio-diversifikation der TLG IMMOBILIEN AG in die drei Anlageklassen Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien dar. Nach Assetklassen teilte sich das Portfolio Ende 2016 auf Büroimmobilien mit einem Anteil von 45 % (Vj. 35 %), Einzelhandelsimmobilien mit 40 % (Vj. 49 %) und Hotels mit 12 % (Vj. 12 %) auf. Regional wies Frankfurt am Main aufgrund des Einstiegs in den westdeutschen Markt erstmals einen Portfolioanteil von 7 % aus. Am stärksten vertreten ist das Unternehmen unverändert in Berlin (40 %) sowie mit kleineren Anteilen in Dresden, Leipzig und Rostock und an weiteren ostdeutschen Standorten.

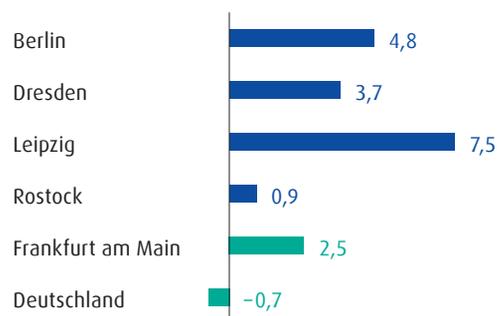
Jede Assetklasse bringt besondere Vorzüge mit, die als Ganzes zum wertvollen Wachstum des Gesamtunternehmens beitragen. So zeichnen sich die Büro- und Einzelhandelsimmobilien vor allem durch eine höhere durchschnittliche Mietrendite aus, während die Hotelimmobilien mit einem WALT von rd. 13 Jahren über eine besonders langfristige Sicherheit der Mieterträge verfügen.

TLG IMMOBILIEN AG PROFITIERT VON POSITIVER ENTWICKLUNG ÖKONOMISCHER PARAMETER

Über alle Assetklassen hinweg profitierte die TLG IMMOBILIEN AG besonders an ihren Hauptinvestitionsstandorten von der anhaltend positiven Entwicklung wichtiger ökonomischer Parameter in Deutschland, wie etwa dem Bevölkerungswachstum und dem verfügbaren Einkommen und damit der Kaufkraft pro Kopf.

SIGNIFIKANTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Veränderung 2011–2015 (in %)



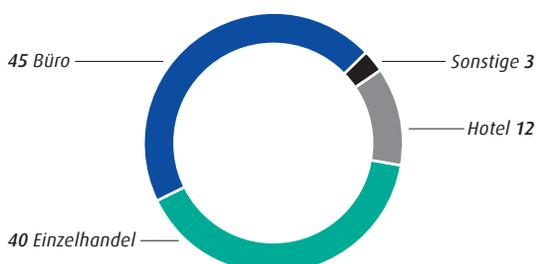
STETIGES WACHSTUM DER KAUFKRAFT PRO PERSON

Entwicklung 2007–2014 (in %)



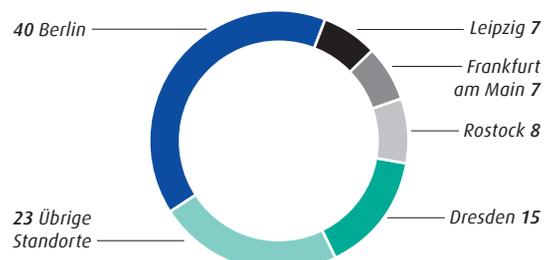
GESAMTPORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

Immobilienwert in %



GESAMTPORTFOLIO NACH STANDORTEN

Immobilienwert in %



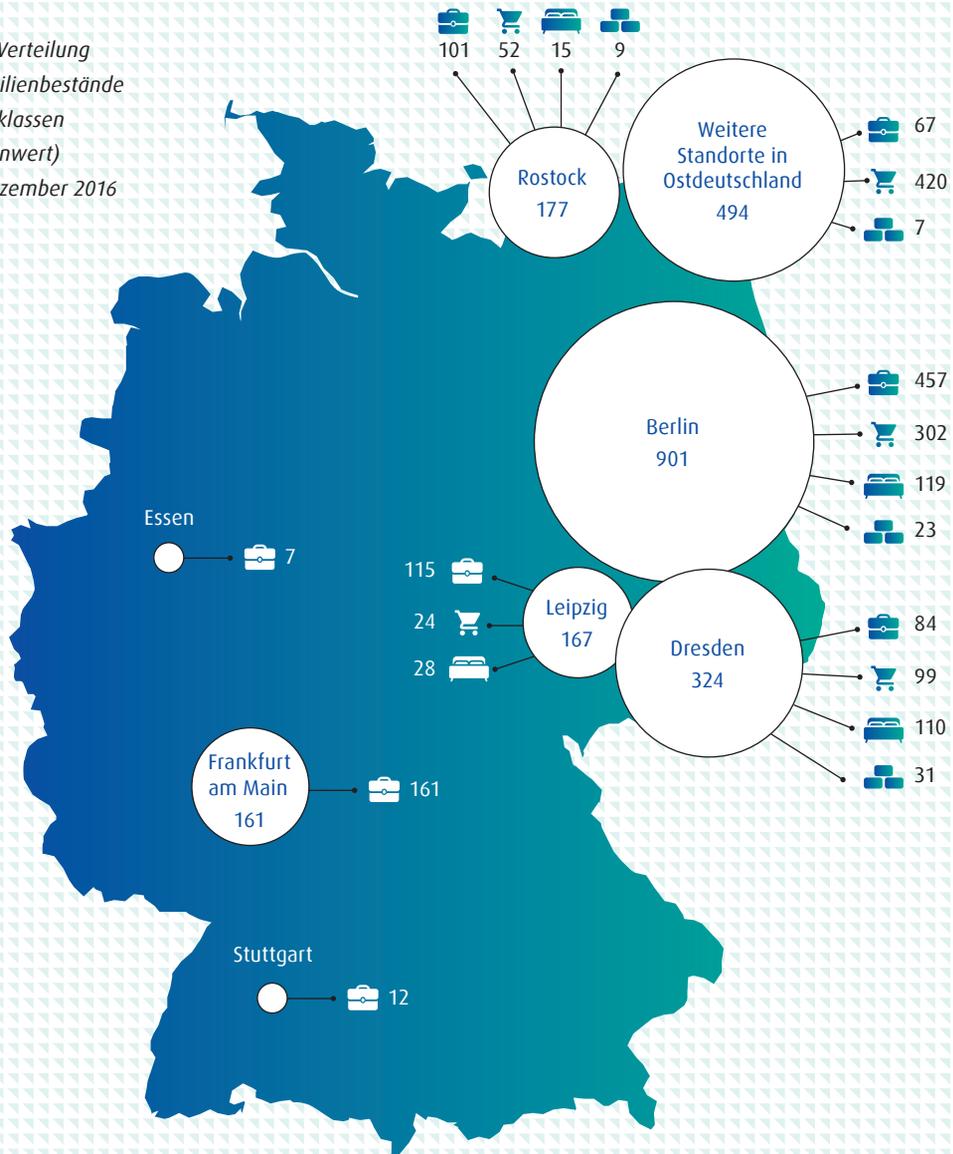
Breit diversifiziertes Portfolio der TLG IMMOBILIEN AG

FOKUS AUF REGIONALE PRÄSENZ IN DEN WACHSTUMSREGIONEN

PORTFOLIO

in EUR Mio.

Regionale Verteilung
der Immobilienbestände
nach Assetklassen
(Immobilienwert)
zum 31. Dezember 2016



BÜRO



EINZELHANDEL



HOTEL



SONSTIGE

Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich Büroimmobilien

	2016	2015
Immobilienwert	EUR 1.004,1 Mio.	EUR 610,2 Mio.
Einheiten	60	52
Jahresnettokaltmiete	EUR 65,0 Mio.	EUR 42,8 Mio.
Mietrendite	6,5 %	7,1 %
EPRA Leerstandsquote	5,2 %	5,6 %
WALT	5,0 Jahre	5,1 Jahre



OstseeSparkasse,
Am Vögenteich 23,
Rostock



Forum am Brühl, Richard-Wagner-Straße 1-3, Leipzig

Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich Einzelhandelsimmobilien

	2016	2015
Immobilienwert	EUR 896,2 Mio.	EUR 873,4 Mio.
Einheiten	278	278
Jahresnettokaltmiete	EUR 69,3 Mio.	EUR 68,4 Mio.
Mietrendite	7,7 %	7,8 %
EPRA Leerstandsquote	2,4 %	1,4 %
WALT	5,4 Jahre	5,9 Jahre



BÜROIMMOBILIEN PROFITIEREN VON SOLIDEM KONJUNKTURELLEM WACHSTUM

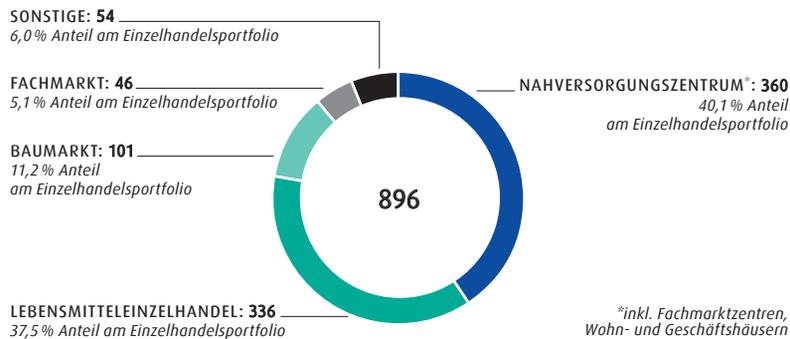
Büroimmobilien haben in den letzten Jahren von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland profitiert. Die Zahl der Bürobeschäftigten im Dienstleistungssektor ist stark angestiegen. Der Berliner Immobilienmarkt – traditionell besonders wichtig für die TLG IMMOBILIEN AG – hat sich zudem als führender deutscher und auch europäischer Standort für Start-ups und namhafte Unternehmen aus dem TMT-Sektor (Technologie, Medien, Telekommunikation) etabliert und entsprechend überproportional profitiert. So sind die durchschnittlichen Büromieten in der deutschen Hauptstadt laut Savills-Büromarktbericht innerhalb des Jahres 2016 um rd. 8 % auf 16 EUR/m² gestiegen. Bis 2020 wird nach einer im August 2016 veröffentlichten Studie der Branchenexperten von bulwiengesa für Berlin ein zusätzlicher Büroflächenbedarf von bis zu 1,6 Mio. m² erwartet. Trotz der starken Nachfrageentwicklung sind die Renditen für Büroimmobilien in den übrigen ostdeutschen Großstädten weiterhin attraktiv. Auch am neuen Standort Frankfurt am Main haben sich die Leerstandsquoten zuletzt deutlich rückläufig entwickelt, während sich die Durchschnittsmieten sukzessive erhöht haben. Zudem prognostizieren viele Branchenexperten der Stadt ein zusätzliches Wachstumspotenzial, sollten als Folge des Brexits britische Finanzinstitute und -dienstleister eine größere Anzahl Mitarbeiter in die deutsche Finanzmetropole verlagern.

FOKUS AUF HOHE KUNDENFREQUENZ ENTSCHEIDEND BEI EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Bei den Einzelhandelsimmobilien konzentriert sich die TLG IMMOBILIEN AG bislang ausschließlich auf Ostdeutschland. Das Gros der Immobilien entfiel zum Ende des Berichtsjahres 2016 gemessen am Immobilienwert auf Nahversorgungszentren (40,1 %) und den Lebensmitteleinzelhandel (37,5 %). Baumärkte hatten einen Anteil von 11,2 %,

GESAMTPORTFOLIO ASSETKLASSE EINZELHANDEL – IMMOBILIENWERT

zum 31. Dezember 2016 in EUR Mio.



Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich Hotelimmobilien

	2016	2015
 Immobilienwert	EUR 272,0 Mio.	EUR 207,6 Mio.
Einheiten	7	5
Jahresnettokalmmiete	EUR 16,1 Mio.	EUR 12,7 Mio.
Mietrendite	5,8 %	5,9 %
EPRA Leerstandsquote	2,4 %	1,0 %
WALT	13,1 Jahre	15,2 Jahre



13,1 Jahre
 beträgt die durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit bei den Hotelimmobilien der TLG IMMOBILIEN AG.

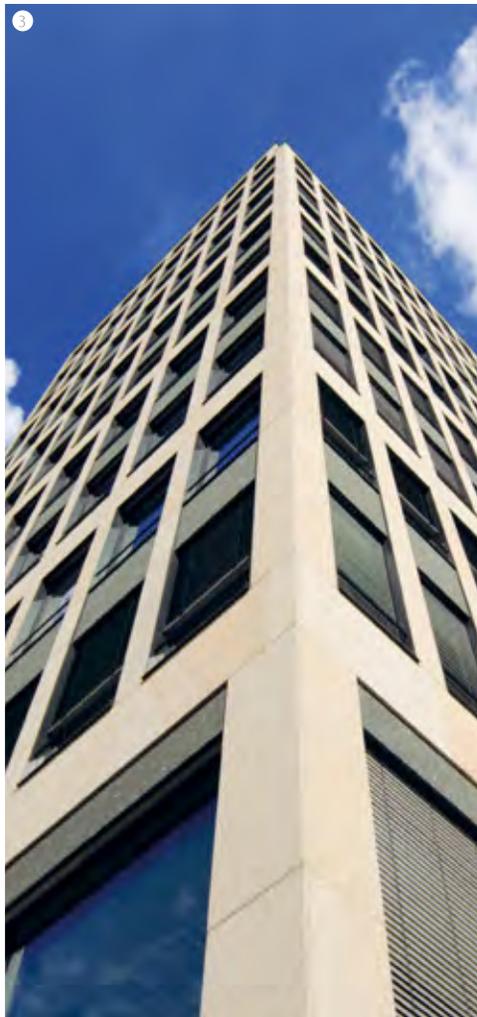
Fachmärkte von 5,1% und Sonstige bilden die übrigen 6,0%. Wichtige Kriterien bei der Auswahl der Objekte sind eine hervorragende Mikrolage mit guter Kundenfrequenz sowie die bauliche Struktur der Immobilien.

SICHERE, LANGFRISTIGE CASHFLOWS SPRECHEN FÜR HOTELIMMOBILIEN

Die sieben Hotels der TLG IMMOBILIEN AG befinden sich in den Städten Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock. Sie alle zeichnen sich durch eine exzellente Innenstadtlage aus, sodass sie sich für Touristen wie Geschäftsreisende gleichermaßen an begehrten Standorten befinden. In den wichtigsten ostdeutschen Regionalzentren ist die Zahl der Übernachtungen innerhalb von fünf Jahren um mehr als ein Fünftel gestiegen. Auch Berlin verzeichnete in den vergangenen Jahren mit zuletzt rd. 30 Mio. Übernachtungen regelmäßig Rekordzahlen. Als Ausdruck der hohen individuellen Standort- und Bauqualität haben sich alle Hotelpartner der TLG IMMOBILIEN AG auf Basis langfristig abgeschlossener Mietverträge an die Standorte gebunden.

AKTIV IM PORTFOLIO MANAGEMENT

Abnehmende Bedeutung hat für das Unternehmen dagegen der Abverkauf nicht strategischer Objekte (Assetklasse „Sonstige“). Der Anteil dieser betrug zum Jahresende 2016 lediglich noch 3,1% am Gesamtportfolio. Vielmehr wird fortan neben dem Wachstum durch Zukäufe auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte aus den Assetklassen der Büro- und Einzelhandelsimmobilien stärker fokussiert. Ziel ist, als aktiver Portfolio Manager die hohe Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig abzusichern.



1. Büroobjekt, Am Schießhaus, Dresden 2. Forum am Brühl, Richard-Wagner-Straße, Leipzig 3. Spreestern, Englische Straße, Berlin 4. Büro- und Geschäftshaus, Münzstraße, Berlin 5. KulturBrauerei, Schönhauserallee, Berlin 6. Technisches Rathaus, Prager Straße, Leipzig 7. Büroobjekt, Am Vögenteich, Rostock 8. Spreetage, Kaiserin-Augusta-Allee, Berlin 9. Haus zur Berolina, Hausvogteiplatz, Berlin 10. Büroobjekt Olof-Palme-Straße, Frankfurt am Main



**DAS PORTFOLIO
DER TLG IMMOBILIEN AG
IM ÜBERBLICK**

Details zu den größten Büro-,
Einzelhandels- und Hotelimmobilien
finden Sie auf der neuen Internetseite:
www.tlg.de > **Portfolio** > **Objektübersicht**




11. Marktplatz Friedrichshagen, Bölschestraße, Berlin 12. Burgwall Einkaufszentrum, Lübsche Straße, Wismar 13. Nahversorgungszentrum, Merseburger Straße, Halle 14. Bahnhofs-Passage Bernau, Börnicker Chaussee, Bernau b. Berlin 15. Geschäftshaus, Prager Straße, Dresden 16. Quartier17, Ossenreyerstraße, Stralsund 17. Südstadt Center, Majakowskistraße, Rostock



18. Hotel de Saxe, Neumarkt, Dresden 19. Motel One, Postplatz, Dresden 20. Die Welle, Karl-Liebknecht-Straße, Berlin 21. Marriot Hotel, Richard-Wagner-Straße, Leipzig 22. Novum Winters Hotel, Zimmerstraße, Berlin 23. InterCityHotel, Wiener Platz, Dresden

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR – GESUNDE BASIS FÜR ZUKÜNFTIGES WACHSTUM

Dank eines guten Zugangs zu den Kapitalmärkten kann die TLG IMMOBILIEN AG bei der Finanzierung der sich bietenden Wachstumschancen auf unterschiedliche Optionen zurückgreifen.

In den vergangenen Jahren und vor allem durch den Börsengang Ende 2014 hat sich die TLG IMMOBILIEN AG einen guten Ruf an den Finanzmärkten erworben. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität, wenn es darum geht, neue Investitionsentscheidungen zu günstigen Konditionen realisieren zu können. Grundsätzlich ist das Unternehmen bestrebt, beim langfristigen Verschuldungsgrad (Net LTV) die Zielschwelle von maximal 45 % einzuhalten. Dabei hilft die gute Cashflow-Generierung und eine Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente auf der Fremd- und Eigenkapitalseite.

Ende 2016 lag der Verschuldungsgrad (Net LTV) bei 43,4 % (Vj. 33,6 %) und die gesamte Bruttoverschuldung bei EUR 1.040,4 Mio. (Vj. EUR 782,7 Mio.). Die durchschnittlichen zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten konnten binnen Jahresfrist von 2,79 % auf 2,46 % gesenkt werden. Ende 2016 wiesen die Darlehen eine durchschnittliche Restlaufzeit von 5,3 Jahren auf, einzelne Fälligkeiten reichen bis ins Jahr 2026. Bei über 99 % des Fremdkapitals ist der Zinssatz über die jeweilige Laufzeit durch Festzinsvereinbarungen fixiert oder durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert. Die entsprechenden Kosten sind somit gut berechenbar und unabhängig von künftigen Zinsänderungen.

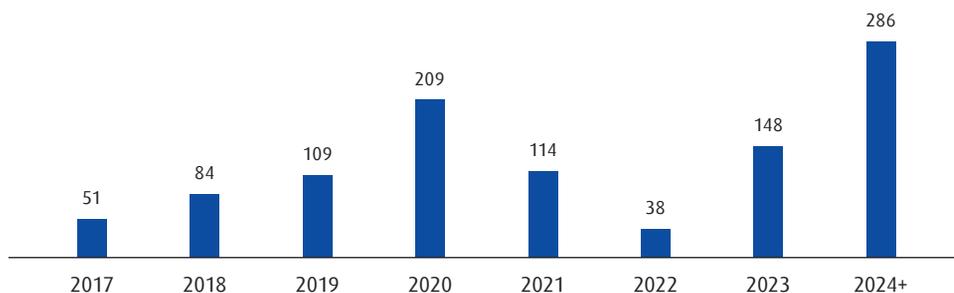
HOHE TRANSPARENZ SCHAFFT VERTRAUEN

Glaubwürdigkeit und Vertrauen sind die Grundlagen für die erfolgreiche strategische und operative Weiterentwicklung. Dies prägt den Umgang mit den Kunden, Mietern, Partnern und Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN AG genauso wie den mit den Aktionären der Gesellschaft. Ein fairer Dialog mit allen Beteiligten und eine größtmögliche Transparenz in der Qualität der Berichterstattung sind hierbei die zentralen Elemente. Dass sich diese Arbeit auszahlt, zeigt sich in der erneuten Auszeichnung mit dem EPRA BPR Gold Award für die hohe Qualität der Berichterstattung im letztjährigen Geschäftsbericht. Dieses hohe Niveau mindestens zu halten, ist ein wichtiger Ansporn für die Zukunft!



FÄLLIGKEITSPROFIL ZUM 31. DEZEMBER 2016

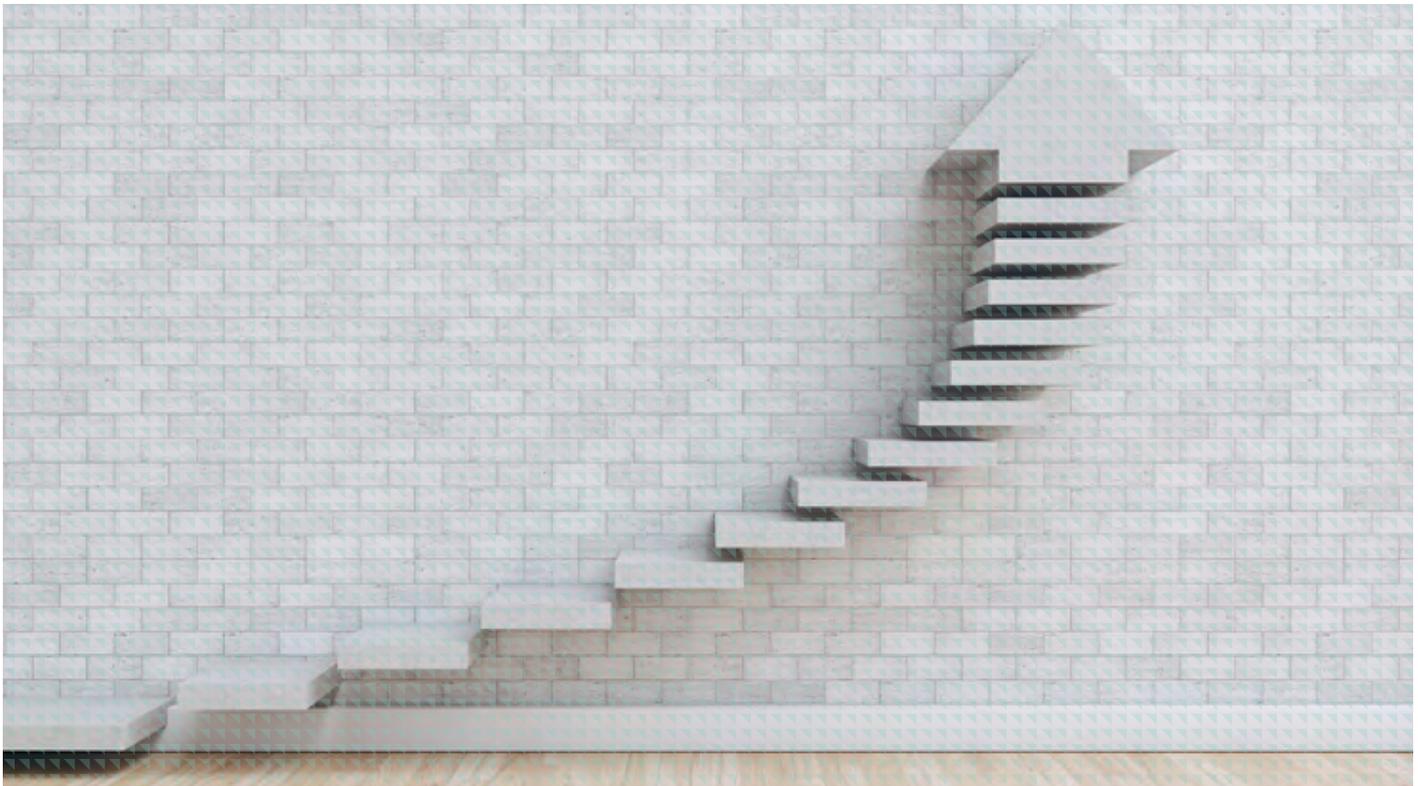
in EUR Mio.





» Entscheidend ist für uns der gute Zugang zu den Kapitalmärkten, sodass wir über verschiedene Finanzierungsinstrumente frisches Kapital aufnehmen können. «

PETER FINKBEINER, MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG



WACHSTUM

MESSBARE ERFOLGE AUF ALLEN EBENEN

Ein nachhaltiges, profitables Wachstum und eine Wertsteigerung für alle Stakeholder des Unternehmens stehen im Fokus der Aktivitäten der Gesellschaft.

Wie erfolgreich die TLG IMMOBILIEN AG dabei ist, wird anhand der auch im Berichtsjahr 2016 dokumentierten Verbesserung zentraler Kennzahlen belegt.

Ein zentraler Performance-Gradmesser der Gesellschaft ist die Verbesserung der Funds from Operations (FFO). Die FFO werden insbesondere durch die Mieterträge sowie die Finanzierungs- und Personalkosten bzw. sonstigen Aufwendungen beeinflusst. Die FFO stiegen im Jahr 2016 um 20,1 % auf EUR 76,9 Mio. Eine weitere wichtige Kenngröße für das Unternehmenswachstum bildet zudem der Portfoliowert der im Bestand gehaltenen Immobilien. Dieser verändert sich sowohl durch den An- und Verkauf von Immobilien als auch durch die Wertänderung bestehender Objekte als Folge von Modernisierungsmaßnahmen oder der allgemeinen Marktentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2016 konnte die TLG IMMOBILIEN AG den Wert ihres Portfolios auf EUR 2,2 Mrd. steigern; dies entspricht einem Zuwachs von 26,9 %.

PORTFOLIO WÄCHST 2016 UM EUR 476 MIO.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die TLG IMMOBILIEN AG ihr Portfolio um 16 Objekte im Wert von EUR 436,9 Mio. erweitert. In allen drei Assetklassen konnte das Unternehmen qualitativ hochwertige Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 255.111 m² erwerben. Dabei bildet die kombinierte Jahresnettokaltmiete der Ankäufe in Höhe von EUR 25,9 Mio. für die kommenden Jahre eine wesentliche Grundlage für das weitere Ergebniswachstum während der kommenden Jahre.

Der Expansionsschwerpunkt lag mit EUR 359,4 Mio. auf der Assetklasse der Büroimmobilien. Die bislang größte Investition erfolgte dabei Mitte Oktober mit dem Erwerb von zwei Büroobjekten in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis von EUR 160 Mio.

▾ Wichtige Entscheidungskriterien für Ankaufsobjekte

 Büroimmobilien	 Einzelhandelsimmobilien	 Hotelimmobilien
Etablierte Bürolage mit Wachstumsperspektive	Exzellente Mikrolagen mit guter Zukunftsperspektive	Innerstädtische Toplagen in Großstädten
Individuelle Objektqualität („Best in Class“)	Attraktive Handelskennziffern (u. a. Kaufkraft und Zentralität)	Langfristige Miet- bzw. Pachtverträge
Risikoarme Mieterstruktur	Marktgerechte Objektgröße und -struktur – vorzugsweise mit Erweiterungsmöglichkeit	Etablierter Betreiber mit hoher Branchenkompetenz

▾ Gradmesser für die erfolgreiche Wertentwicklung 2016

Entwicklung im Gesamtportfolio (jeweils 31.12.)	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Immobilienwert ¹	EUR Mio.	2.241,6	1.765,8	26,9
Jahresnettokaltmiete ²	EUR Mio.	155,3	131,4	18,2
Durchschnittsmiete	EUR/m ² /Monat	9,67	9,23	4,8
Mietrendite	%	6,9	7,4	-0,5 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	%	3,8	3,7	0,1 Pkt.
WALT	Jahre	6,1	6,5	-0,4 Jahre
Personalkosten/Immobilienwert	%	0,5	0,6	-0,1 Pkt.
Funds from Operations (FFO)	EUR Mio.	76,9	64,0	20,1
EPRA NAV pro Aktie ³	EUR	18,51	17,37	6,5
Aktienkurs	EUR	17,90	17,40	2,9
Dividende ⁴	EUR	0,80	0,72	11,1

¹ Gemäß 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.

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dez. 2015: 67,4 Mio., zum 31. Dez. 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2015 62,0 Mio. und in 2016 67,4 Mio. Aktien.

⁴ 2016: Vorschlag an die Hauptversammlung 2017

WERTVOLLES WACHSTUM DURCH:

- ▾ Portfoliooptimierung
 - ▾ Neuerwerb strategiekonformer Immobilien
 - ▾ Durchführung wertoptimierender Maßnahmen auf allen Stufen der unternehmensintern abgebildeten Wertschöpfungskette
 - ▾ Abgabe von Bestandsimmobilien außerhalb des eigenen Anforderungsprofils
- ▾ Ertragssteigerung
 - ▾ Höhere Mieteinnahmen
 - ▾ Verbesserte Kosteneffizienz
 - ▾ Optimierte Finanzierungskosten
 - ▾ Reinvestition von Transaktionserlösen

MIETERBONITÄT ALS WICHTIGES ENTSCHEIDUNGSKRITERIUM

Bei der Auswahl der einzelnen Ankaufimmobilien achtet das Unternehmen stets auf die Bonität der Bestandsmieter, um mögliche zukünftige Risiken frühzeitig zu erkennen bzw. zu minimieren.

Solide
6,1 Jahre
beträgt das WALT des
Gesamtportfolios.

Auf
EUR 0,80
soll die Dividende
für 2016 steigen.

NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

EPRA Net Asset Value je Aktie in EUR



» *Der verbleibende Immobilienmarkt in Deutschland ist mehr als vier Mal so groß wie der ostdeutsche. Dies bietet uns neue Optionen für die weitere Expansion.* «

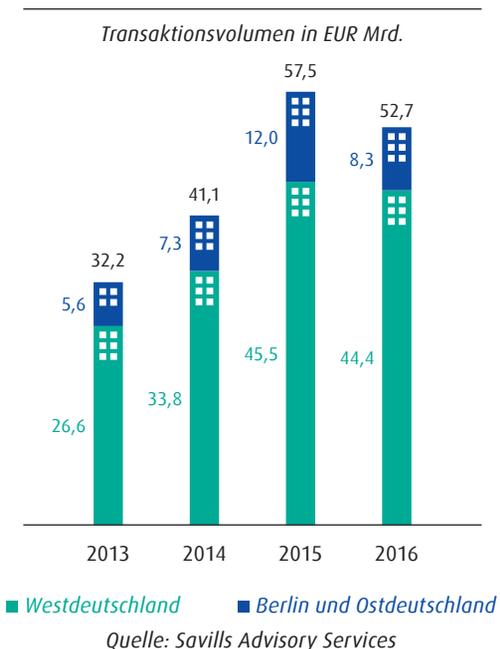
NICLAS KAROFF, MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

MARKTEINTRITT INS WEITERE BUNDESGBEIT, UNVERÄNDERTER STRATEGISCHER FOKUS

Die Übernahme von zwei Büroobjekten in Frankfurt am Main bildete für die TLG IMMOBILIEN AG den ersten gezielten Schritt, ihren wertschaffenden Investitionsansatz auf andere deutsche Wachstumsmärkte zu erweitern. Beide Immobilien zeichnen sich aufgrund der hervorragenden lokalen Positionierung sowie einer weitestgehenden Vollvermietung durch eine hohe Stabilität aus. Mit einer kombinierten Jahresnettokaltmiete von annähernd EUR 10 Mio. und bonitätsstarken Mietern wie Hochtief, der Techniker Krankenkasse oder Air Liquide, stellen die Objekte aus Sicht der TLG IMMOBILIEN AG besonders geeignete Erstinvestitionen in der Wachstumsregion Rhein-Main dar.

EUR **9,8** Mio.
Mieteinnahmen generieren die beiden neuen Immobilien in Frankfurt am Main.

GRÖßERES POTENZIAL BEI WESTDEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN



ÜBERNAHME VON ZWEI BÜROHÄUSERN IN FRANKFURT AM MAIN

CAMPUS CARRÉ, FRANKFURT AM MAIN

Immobilienwert	EUR 85,8 Mio.
Gesamtfläche	31.590 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 5,5 Mio.
EPRA Leerstandsquote	1,9 %
WALT	5,4 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	31.12.2016



BÜROOBJEKT OLOF-PALME-STRASSE 35, FRANKFURT AM MAIN

Immobilienwert	EUR 75,0 Mio.
Gesamtfläche	26.393 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 4,3 Mio.
EPRA Leerstandsquote	0 %
WALT	9 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	31.12.2016



**ENTSCHEIDENDE WETTBEWERBSVORTEILE
DURCH LOKALE PRÄSENZ**

Die TLG IMMOBILIEN AG fokussiert sich auf wichtige deutsche Wachstumszentren. Gesteuert wird das Immobilienportfolio über zwei leistungsfähige Standorte in Berlin und Dresden sowie weitere Büros in Leipzig, Rostock und Erfurt. Ein weiteres Büro in Frankfurt am Main ist im Aufbau. Ab 2017 soll aus der Rhein-Main-Region heraus die weitere regionale Expansion in Nord-, Süd- und Westdeutschland gesteuert werden. Aufgrund der engen lokalen Kontakte zu institutionellen und privaten Marktteilnehmern und Entscheidungsträgern werden entscheidende Wettbewerbsvorteile generiert.



SACHSEN FORUM/FACHMARKTZENTRUM MERIANPLATZ, DRESDEN

Immobilienwert	EUR 23,9 Mio.
Gesamtfläche	14.578 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 1,7 Mio.
EPRA Leerstandsquote	1,2%
WALT	3,3 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.11.2016 (Sachsen Forum) 01.12.2016 (FMZ)

**EXPANSION AN STARK FREQUENTIERTEM
NAHVERSORGUNGSSTANDORT IN DRESDEN**

In Dresden, einer der am stärksten prosperierenden Städte in Ostdeutschland, hat die TLG IMMOBILIEN AG ihr Einzelhandelsportfolio um zwei unmittelbar benachbarte Nahversorgungsimmobilien erweitert. Der stete Bevölkerungszug und eine positive wirtschaftliche Entwicklung sprechen für die gute Zukunftsperspektive der Objekte. Ankermieter sind unter anderem Konsum Dresden, Rossmann, Penny sowie die Ostsächsische Sparkasse.





BÜROOBJEKT KAPWEG 3-5, BERLIN

Immobilienwert	EUR 30,6 Mio.
Gesamtfläche	18.186 m ²
Jahresnettokaltmiete*	EUR 0,7 Mio.
EPRA Leerstandsquote	58,5 %
WALT	6,0 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.10.2016

* Werte ohne die vereinbarte Mietgarantie

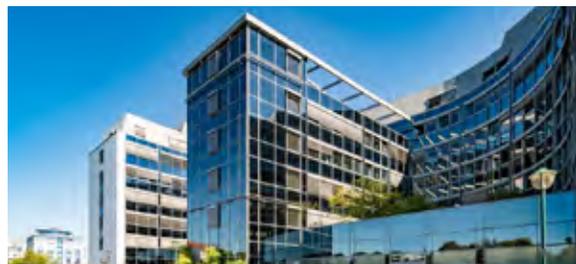


ERHEBLICHES VERMIETUNGSPOTENZIAL BEI NEUEM BÜROOBJEKT IN BERLIN

Deutliches Mietpotenzial verspricht eine Büroimmobilie, die die TLG IMMOBILIEN AG im Oktober 2016 im Berliner Kapweg in ihr Portfolio übernahm. Dank der bereits angelaufenen Neupositionierung des Objekts und einer guten lokalen Marktnachfrage sollen die derzeit über eine Mietgarantie abgesicherten Leerstandsflächen bereits in 2017 deutlich reduziert werden.

TECHNISCHES RATHAUS, PRAGER STR., LEIPZIG

Immobilienwert	EUR 58,3 Mio.
Gesamtfläche	45.016 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 3,3 Mio.
EPRA Leerstandsquote	0,3 %
WALT	8,4 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.10.2016



LANGFRISTIGE VOLLVERMIETUNG MIT HAUPTMIETER DER ÖFFENTLICHEN HAND

Mit einer Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) von 8,4 Jahren verfügt das im Frühjahr 2016 in zentraler Lage von Leipzig erworbene Büroobjekt „Technisches Rathaus“ bereits heute über langfristig gesicherte Mieterträge. Dies umso mehr, als es sich bei dem Hauptmieter des Objektes um die öffentliche Hand, vertreten durch die Stadt Leipzig, handelt. Leipzig hat in den letzten Jahren eine stetige Aufwärtsentwicklung zu verzeichnen und zählt aktuell zu den perspektivreichsten Standorten für Immobilieninvestitionen in Deutschland.



Technisches Rathaus Leipzig
(Ankauf 2016)

ERLENHÖFE, AROSER ALLEE 68, BERLIN

Immobilienwert	EUR 51,9 Mio.
Gesamtfläche	36.717 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 3,0 Mio.
EPRA Leerstandsquote	6,1%
WALT	4,3 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	15.04.2016



QUALITATIV HOCHWERTIGES BÜROOBJEKT IN BERLIN ERWORBEN

Das Büroimmobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN AG wurde durch den Erwerb des Büroobjekts „Erlenhöfe“ um einen weiteren qualitativ hochwertigen Bürostandort erweitert. Insbesondere Unternehmen der Gesundheitsbranche haben sich hier angesiedelt, so zum Beispiel der größte deutsche kommunale Klinikkonzern Vivantes und Vitanas, einer der größten Pflegeheimbetreiber Deutschlands. Dabei konnte der Leerstand von 11,5% zum Ankaufszeitpunkt durch eine Reihe von Vermietungserfolgen innerhalb der ersten acht Monate nach Erwerb bereits auf 6,1% gesenkt werden.

HOTEL- UND BÜROOBJEKT, WIENER PLATZ 8/9, DRESDEN

Immobilienwert	EUR 25,9 Mio.
Gesamtfläche	12.270 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 1,7 Mio.
EPRA Leerstandsquote	2,6%
WALT	9,1 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	02.02.2016



DRESDNER HOTEL- UND BÜROIMMOBILIE IN ZENTRALER LAGE

Direkt am Hauptbahnhof und in unmittelbarer Nähe einer der wichtigsten Geschäftsstraßen und Fußgängerzonen Dresdens – der Prager Straße – liegt das im Jahr 2008 errichtete Hotel- und Bürogebäude. Größter Mieter ist die Hotelkette InterCityHotel, eine Tochter der Steigenberger Hotelgruppe, die hier ein Hotel mit 162 Zimmern betreibt. Das Objekt erfüllt die zentralen Investitionskriterien der TLG IMMOBILIEN AG an Hotelinvestitionen: exzellente Lage, hohe Bauqualität sowie ein langfristig gebundener und namhafter Ankermieter.



VERMIETUNGSERFOLGE

GRUNDLAGE FÜR NACHHALTIG STEIGENDE CASHFLOWS

In 2016 ist es der TLG IMMOBILIEN AG gelungen, die Mieterlöse um 10,3 % zu steigern. Dies spiegelt die hohe Qualität des leistungsstarken Immobilienportfolios des Unternehmens wider.

Vor allem bedingt durch die Zukäufe und die Reduzierung des Leerstands stieg die Jahresnettokaltmiete im Gesamtportfolio in 2016 um 18,2 % auf EUR 155,3 Mio. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like), das heißt ohne die in 2016 vollzogenen Zu- und Verkäufe, wurde eine Steigerung der Jahresnettokaltmiete von 1,2 % erzielt. Während auf like-for-like-Basis die EPRA Leerstandsquote auf dem im Branchenvergleich niedrigen Niveau von 2,8 % gehalten werden konnte, ist die Erhöhung der Jahresnettokaltmiete neben Mieterhöhungen insbesondere durch Neuvermietungen begründet.

Zudem konnte im Gesamtportfolio die Durchschnittsmiete insbesondere aufgrund gestiegener Nachfrage und technischer Maßnahmen im Zuge der Neuvermietung von durchschnittlich 9,23 EUR/m² auf 9,67 EUR/m² gesteigert werden.

BEGEHRTE LAGE RUND UM DEN BERLINER ALEXANDERPLATZ

Im Verlauf des Jahres 2016 konnte die TLG IMMOBILIEN AG mehr als 11.600 m² Mietfläche im Büroobjekt Alexanderstraße 1, 3, 5 in Berlin an mehrere Unternehmen neu vermieten. Hierdurch konnte die Leerstandsquote binnen eines Jahres von rd. 25 % auf lediglich ca. 10,5 % zum Ende 2016 gesenkt werden. Die Quadratmetermiete konnte in diesem Zusammenhang an das zuletzt deutlich gestiegene Marktniveau angepasst werden. Dies unterstreicht die hohe Nachfrage nach Mietflächen der TLG IMMOBILIEN AG in zentralen Lagen wie dem Alexanderplatz in Berlin.

Rund 1.600 m² gingen an das Internetvergleichsportal Check24. Bereits zuvor wurden 8.100 m² an die Axel Springer-Tochter Visual Meta vermietet.

Büroobjekt Alexanderstraße, Berlin



»Das Angebot an großen attraktiven Büroflächen in unmittelbarer Nähe unseres bisherigen Standortes in Berlin-Mitte ist gering. Wir freuen uns daher über diesen Standort in absolut zentraler Lage, der uns genügend Raum für die Weiterentwicklung unserer Portale bietet.«

KOMMENTAR VON JOHANNES KOTTE, GESCHÄFTSFÜHRER BEI VISUAL META (WWW.LADENZEILE.DE), ZUM VERTRAGSABSCHLUSS IM BÜROOBJEKT ALEXANDERSTRASSE 1,3,5

VOM KUNDENWACHSTUM PROFITIEREN

Die TLG IMMOBILIEN AG konnte am Standort Alexanderstraße 3 auch von der Expansion des führenden DSL- und Mobilfunkanbieters 1&1 profitieren, indem bereits angemietete Flächen für die nächsten vier Jahre um zusätzliche 2.200m² erweitert wurden.

LANGFRISTIGE MIETERBINDUNG DURCH KUNDENORIENTIERTES OBJEKTMANAGEMENT

Die TLG IMMOBILIEN AG sorgt auch durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen, bonitätsstarken Mietern auf einem hohen Niveau verbleibt. Dies umfasst bauliche Aufwertungen etwa durch die Nutzung höherer technologischer Standards. Die wichtigsten zehn Mieter repräsentieren rd. 40,4% der Jahresnettokaltemiete am Gesamtportfolio. Die Top 3 waren in 2016 die Handelskonzerne Edeka (Edeka, Netto Marken-Discount) und Rewe (Rewe, Penny) sowie THR Hotel (Ramada, H₂ Hotel) mit zusammen mehr als 23% der Jahresnettokaltemiete.

KURZNEWS



Leer stehende Flächen in den „Erlenhöfen“ in fünf Monaten um 60% reduziert

In dem erst im Frühjahr 2016 übernommenen Berliner Büroobjekt „Erlenhöfe“ konnten in nur fünf Monaten mehrere Mietverträge über insgesamt 3.200m² Mietfläche abgeschlossen werden. Die Flächen werden in den Jahren 2016 und 2017 bezogen; damit wurden bereits 60% der zum Ankaufszeitpunkt leer stehenden Flächen wieder vermietet.



Bauliche Aufwertung sorgt für besser vermietbare Ladenflächen

Durch bauliche Optimierungen konnten leer stehende 1.300m² Ladenfläche im Stralsunder „Quartier17“ für 12,5 Jahre vermietet werden.



Vollvermietung in Berliner Büroobjekt „Spreétage“

Im Oktober 2016 wurde der Vertrag zur Vermietung der letzten noch freien 580m² in dem 2014 mit einem Leerstand von 11,5% übernommenen Büroobjekt „Spreétage“ geschlossen. Das Objekt ist damit ab März 2017 zu 100% vermietet.

QUALITÄT DES PORTFOLIOS SORGT FÜR NIEDRIGEN LEERSTAND UND STEIGENDE MIETEINNAHMEN

		zum 31.12.2016 gesamt	zum 31.12.2016 like-for-like	Veränderung zum Vorjahr like-for-like
Büro		LEISTUNGSSTARKES PORTFOLIO		
Einzelhandel		Jahresnettokaltemiete in EUR Mio.		
		155,3	129,3	1,6
Hotel		Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat		
		9,67	9,75	0,17
Sonstige		EPRA Leerstandsquote in %		
		3,8	2,8	0,0
		WALT in Jahren		
		6,1	6,1	-0,6

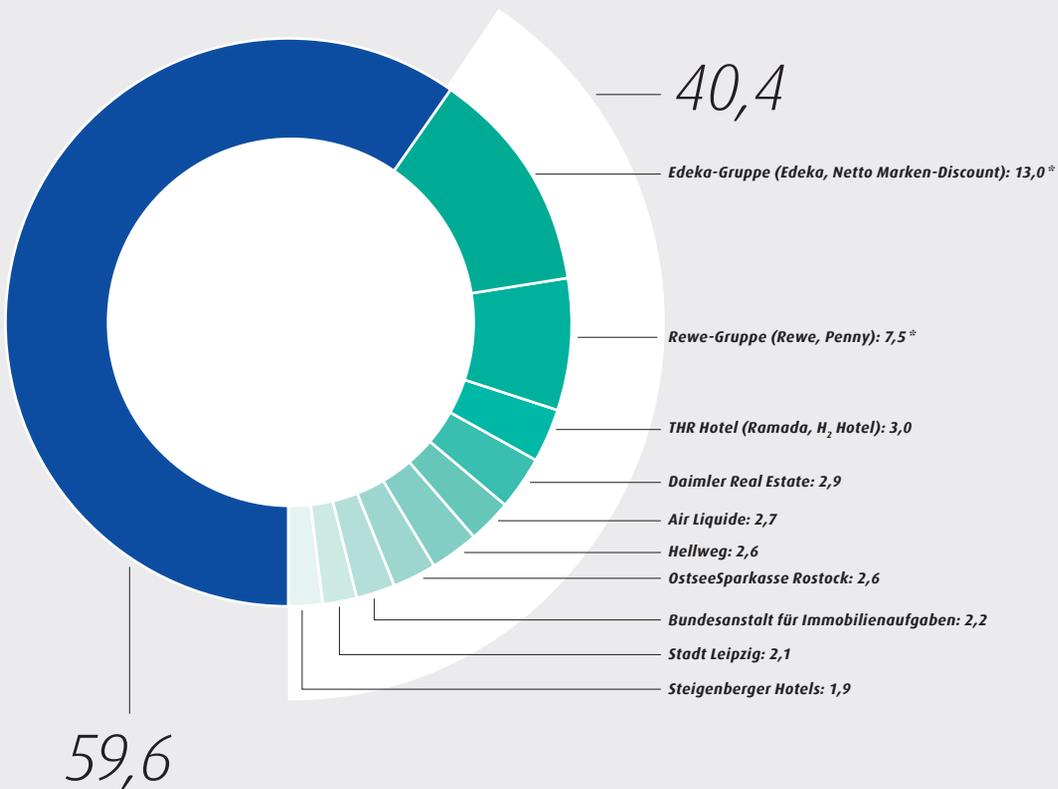
▼ NACHHALTIG SOLIDE MIETEINNAHMEN DANK ZUVERLÄSSIGER MIETER UND LANGER VERTRAGSLAUFZEITEN

BONITÄTSSTARKE ANKERMIETER SICHERN ZUKÜNFTIGE WACHSTUMSFINANZIERUNG

Die exzellente Mieterstruktur ist die Grundlage für nachhaltige Cashflows zur Finanzierung des zukünftigen organischen Wachstums. Die Vielzahl an bonitätsstarken Großmietern in den insgesamt 404 Immobilien im Portfolio der TLG IMMOBILIEN AG ermöglicht eine sehr gute Risikodiversifikation. Die zehn größten Ankermieter des Unternehmens repräsentieren 40,4% der gesamten Jahresnettokaltmiete zum 31. Dezember 2016. Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von fünf bis sechs Jahren bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie rd. 13 Jahren bei den Hotels verfügt die TLG IMMOBILIEN AG zudem über eine gute langfristige Planbarkeit der Einnahmeströme.

TOP-10-MIETER NACH JAHRESNETTOKALTMIETE ZUM 31. DEZEMBER 2016

in %



* Inklusive Umfirmierung Kaiser's Tengelmann nach Verkauf

MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • GESAMTPORTFOLIO

zum 31. Dezember 2016



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE BÜRO

zum 31. Dezember 2016



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE EINZELHANDEL

zum 31. Dezember 2016





KOSTENEFFIZIENZ

HEBEL FÜR VERBESSERTE PROFITABILITÄT

Neben steigenden Einnahmen steht vor allem auch die nachhaltige Optimierung der Kosten und damit der EPRA Kostenquote im Fokus.

Ein weiterer wichtiger Hebel für die Ergebnisverbesserung ist eine höhere Kosteneffizienz im Unternehmen. Die TLG IMMOBILIEN AG hat hier in den letzten Jahren Dank überproportional gestiegener Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Reduzierung der operativen Kosten deutliche Fortschritte gemacht. Wie berichtet, kletterten die Mieterlöse im Berichtsjahr von EUR 127,4 Mio. auf EUR 140,5 Mio. Dank dieser Entwicklung und der verbesserten Kosteneffizienz ist es gelungen, die EPRA Kostenquote deutlich zu reduzieren. Sie konnte inklusive direkter Leerstandskosten von 31,8% Ende 2014

auf nur noch 24,1% gesenkt werden. Exklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich diese Kenngröße innerhalb von zwei Jahren von 30,2% auf 23,0%. Rechnet man den Portfoliowert bezogen auf einen einzelnen Angestellten, so ergibt sich eine weitere Steigerung von 39,3% auf EUR 20,2 Mio. (Vj. EUR 14,7 Mio.). In Zukunft dürften sich diese Kenngrößen auch zunehmend durch die größeren Investitionsvolumina je Transaktionsobjekt weiter verbessern, wenngleich angesichts des bereits niedrigen Standes nicht mehr in vergleichbarer Größenordnung wie in den Vorjahren.

» Wir haben unsere Kosteneffizienz bereits deutlich verbessert. Sehen aber noch zusätzliches Potenzial. «

PETER FINKBEINER, MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

REDUKTION DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Trotz des deutlichen Unternehmenswachstums sind die Finanzierungsaufwendungen nur geringfügig gestiegen. So entwickelte sich das Finanzergebnis im Berichtsjahr von EUR –23,4 Mio. auf EUR –25,3 Mio.

Wie erfolgreich das Unternehmen in dieser Hinsicht in 2016 war, zeigt sich auch daran, dass die durchschnittlichen zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten nochmals von 2,79% auf 2,46% gesenkt werden konnten.

Bei nur noch **24,1** % lag die EPRA Kostenquote Ende 2016 (inkl. direkter Leerstandskosten).

Auf **2,46** % ist der Fremdkapitalzins in 2016 gesunken.

KOSTEN IM GRIFF

EPRA Kostenquote in % *



* Inklusive direkter Leerstandskosten





VORWORT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
LIEBE GESCHÄFTSPARTNER UND MIETER,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

an was denken Sie, wenn Sie auf das vergangene Geschäftsjahr 2016 zurückblicken? Sicherlich waren sowohl die überraschenden politischen Entscheidungen als auch die wirtschaftlichen Entwicklungen in besonderem Maße bezeichnend für das abgelaufene Jahr. Die für uns relevanten Immobilienmärkte waren von diesen Ereignissen bisher nicht betroffen. So konnten wir unsererseits die Zeit erfolgreich nutzen, um das sichere Fundament der TLG IMMOBILIEN AG wie geplant weiter auszubauen. Wir haben mit entsprechender Sensibilität eine solide Basis geschaffen, um uns auch für die Zukunft bestmöglich zu wappnen, denn wir wollen weiterhin für Sie „Wertvoll wachsen“.

Dass uns dies auch wieder im Jahr 2016 erfolgreich gelungen ist, zeigt ein Blick auf unsere Transaktionen: Durch den Ankauf von zwölf Büro-, zwei Einzelhandels- und zwei Hotelimmobilien in Berlin, Frankfurt am Main, Dresden und Leipzig konnten wir unseren Portfoliowert auf nunmehr EUR 2,2 Mrd. steigern. Dies entspricht einem Plus von 26,9% gegenüber dem Vorjahresende, und wir erreichten damit die im Rahmen des Börsenganges als Meilenstein angepeilte Portfoliogröße von EUR 2 Mrd. über ein Jahr früher als ursprünglich prognostiziert. Darüber hinaus haben wir im Oktober 2016 mit dem Erwerb zweier Büroimmobilien in Frankfurt am Main für EUR 160 Mio. den Grundstein für unseren strategischen Markteintritt und weiteres Wachstum in Westdeutschland gelegt und unsere Plattform bedeutend erweitert. Frankfurt am Main ist nun der zweitgrößte Bürostandort in unserem Portfolio.

Für dieses Wachstum sowie für die Verkäufe aus dem nicht strategischen Portfolio haben wir die anhaltend günstige Marktlage genutzt und unseren Bestand im Sinne eines aktiven Portfolio Managements weiter optimiert. Auch haben eine Vielzahl erfolgreicher Neuvermietungen und Anpassungen laufender Mietverträge dazu beigetragen, die operativen Kennzahlen im Geschäftsjahr 2016 weiter zu steigern:

Der EPRA Leerstand im Portfolio hielt sich per 31. Dezember infolge der Ankäufe binnen des Jahres 2016 bei einer geringen Steigerung von 0,1 Prozentpunkten auf 3,8% weiterhin auf niedrigem Niveau. Unser Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung betrug zum selben Stichtag EUR 125,6 Mio., was einer Steigerung von 10,1% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Erträge aus neu in das Portfolio übernommenen Objekten, die Optimierung der Ertragsituation im weiteren Bestand sowie Anpassungen auf der Kostenseite wirkten sich sehr positiv auf unser operatives Ergebnis, die Funds from Operations (FFO), aus. Diese lagen zum Jahresende 2016 bei EUR 76,9 Mio. Sie stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um 20,1% und lagen über der für das Geschäftsjahr prognostizierten Spanne von EUR 74 Mio. bis EUR 76 Mio.

Auch der Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) der TLG IMMOBILIEN AG stieg in Anbetracht der zugekauften Objekte auf EUR 18,51 je Aktie. Er lag damit zum 31. Dezember 2016 6,5% über dem Vorjahresendwert. Zum gleichen Stichtag schloss die Aktie der TLG IMMOBILIEN AG bei EUR 17,90. Dies entspricht einer Aktienkurssteigerung von 2,9% im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Dass wir unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten dauerhaft ausbauen wollen, haben wir im Jahr 2016 im Übrigen in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht detailliert ausgearbeitet. Wir wollen auch künftig mit dem jährlich auf freiwilliger Basis erscheinenden Bericht mehr Transparenz für all unsere Stakeholder schaffen.

Werte Aktionärinnen, werte Aktionäre, auch im Jahr 2016 konnten wir uns auf Ihr Vertrauen und den offenen Austausch mit Ihnen verlassen. Wir bedanken uns bei Ihnen ganz herzlich für Ihre Unterstützung auf unserem erfolgreichen Wachstumskurs und möchten Sie entsprechend teilhaben lassen. So wollen wir unserer Hauptversammlung am 23. Mai 2017 in Berlin die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,80 je Aktie bzw. insgesamt EUR 59,3 Mio. unter Berücksichtigung der neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung vom Januar 2017 vorschlagen. Damit lägen wir 11,0% über dem Dividendenbetrag je Aktie vom Vorjahr.

Sehr geehrte Geschäftspartner, sehr geehrte Mieter, wir blicken auf eine enge und kooperative Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2016 zurück. Für diese erfolgreiche Zeit gilt selbstverständlich auch Ihnen unser verbindlichster Dank.

Auch gilt unser ausdrücklicher Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns, denn „Wertvoll wachsen“ gelingt nicht ohne Ihren Einsatz. Gemeinsam konnten wir die bereits beachtlichen Ergebnisse des Vorjahres im Jahr 2016 noch einmal deutlich übertreffen.

Im letzten Jahr haben wir an dieser Stelle deutlich gemacht, dass wir uns an den gesteckten Zielen messen lassen wollen und wir freuen uns, dass wir diese nicht nur erreicht, sondern übererfüllt haben. Wir wollen auch in Zukunft daran festhalten, den skizzierten Weg weiter zu gehen und freuen uns auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Im Fokus stehen weiterhin Akquisitionen von portfoliokonformen Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ganz Deutschland sowie selektiv von Hotelimmobilien. Der aufgebaute Immobilienbestand soll darüber hinaus effizient weiterentwickelt und die Ertragslage damit ausgebaut werden. Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Ankaufstransaktionen FFO in einer Höhe von zwischen EUR 84 Mio. und EUR 86 Mio. Dies entspräche einer Steigerung um 9% bzw. 12% im Vergleich zum Vorjahr.

Berlin, 10. Februar 2017

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die TLG IMMOBILIEN AG hat sich auch im Geschäftsjahr 2016, insbesondere durch die erfolgreichen Ankäufe, sehr positiv entwickelt und ihre Ergebniskennzahlen weiter verbessert.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement informiert. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrates mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens und die Geschäftsentwicklung.

In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat, wie unten näher erläutert, frühzeitig und unmittelbar eingebunden. Geschäfte, bei denen eine Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich ist, hat der Aufsichtsrat überprüft und mit dem Vorstand besprochen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen, davon einmal in Form einer Telefonkonferenz, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse.

Im Berichtsjahr konnten Herr Michael Zahn sowie Herr Alexander Heße an jeweils einer Sitzung nicht persönlich teilnehmen; ansonsten waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend.

Im Geschäftsjahr 2016 bildeten die Geschäftsplanung und -entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG, die Unternehmensstrategie, die Immobilienakquisitionen sowie Kapitalmaßnahmen die Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit. Regelmäßig und intensiv wurde über die Entwicklung des Büro- und Einzelhandelsportfolios sowie über die Finanzlage und Liquidität des Konzerns beraten.

In der **Sitzung am 29. März 2016** wurden im Wesentlichen der Jahres- und Konzernabschluss 2015, der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer 2016 sowie Vorstandsangelegenheiten erörtert. Im Rahmen der Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss 2015 erläuterten Vertreter des Abschlussprüfers die Positionen und Ansätze in den Abschlüssen. Weitere Kernthemen waren die Tagesordnung und die Empfehlung des Aufsichtsrates für die ordentliche Hauptversammlung 2016, der Bericht des Aufsichtsrates und der Corporate Governance Bericht.



MICHAEL ZAHN, VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

In der **Sitzung am 31. Mai 2016** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Prüfungsausschusses, insbesondere zum Q1-Quartalsbericht, zu Ankaufsoptionen und Finanzierungsfragen befasst. Zudem beschloss der Aufsichtsrat eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand.

Ein Schwerpunktthema der **Sitzung am 9. August 2016** war der Halbjahresbericht der Gesellschaft. Darüber hinaus wurden insbesondere der Bericht des Präsidial- und Nominierungsausschusses, der Verkauf eines Einzelhandelsportfolios sowie im Detail die Entwicklung der Gesellschaft und deren Wachstumsoptionen erörtert.

Gegenstand der **Sitzung am 11. Oktober 2016**, die als Telefonkonferenz stattfand, waren der Ankauf zweier Büroobjekte in Frankfurt/Main sowie deren Finanzierung, die Erörterung weiterer Wachstumsmöglichkeiten sowie der Bericht über den Stand des Auswahlverfahrens für die vakante Aufsichtsratsposition.

In seiner **Sitzung am 10. November 2016** hat sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Prüfungsausschusses zum Q3-Finanzbericht befasst. Ferner wurde der Wirtschaftsplan 2017 beschlossen sowie die Mittelfristplanung und die Kapitalstruktur der Gesellschaft zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit dem Stand des Bewerbungsverfahrens um die vakante Aufsichtsratsposition, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und dem Nachhaltigkeitsbericht 2015 befasst.

Neben diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 mehrere **Beschlüsse im Umlaufverfahren** im Hinblick auf Ankäufe und zur Beauftragung von Beratern gefasst.

EFFIZIENTE ARBEIT IN DREI AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATES

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr die folgenden drei Ausschüsse:

- ▼ Präsidial- und Nominierungsausschuss,
- ▼ Prüfungsausschuss,
- ▼ Ausschuss für Kapitalmaßnahmen,



deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht unter <http://ir.tlg.de/corporategovernance> dargestellt werden.

Soweit gesetzlich zulässig, wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschluss des Aufsichtsrates Entscheidungsbefugnisse übertragen. Dem Aufsichtsrat wird durch die Ausschussvorsitzenden in der jeweils folgenden Sitzung über die Arbeit in den Ausschüssen berichtet.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte dreimal im Berichtsjahr: am 29. März 2016, am 14. Juni 2016 in telefonischer Form und am 31. Oktober 2016. Die Sitzungen hatten insbesondere Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsfragen), strategische Überlegungen der Gesellschaft sowie Aufsichtsratsangelegenheiten (Vorschlag zur Besetzung eines Aufsichtsratsmandates) zum Gegenstand.

Der **Prüfungsausschuss** traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen: am 29. März 2016, am 11. Mai 2016, am 9. August 2016 und am 10. November 2016. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der TLG IMMOBILIEN AG sowie die Erörterung der internen Revision und des Cyber-Security-Systems sowie eines möglichen Wechsels des ERP-Systems der Gesellschaft. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss in zwei Umlaufverfahren der Beauftragung von Ernst & Young Real Estate GmbH bzw. der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, mit Nichtprüfungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen zugestimmt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Der mit Beschluss des Gesamtplenums vom 10. November 2016 neu gebildete **Ausschuss für Kapitalmaßnahmen** hat in seinen beiden telefonischen Sitzungen am 15. und 22. November 2016 den Vorstand in Bezug auf kapitalmarktrelevante Fragestellungen beraten.

CORPORATE GOVERNANCE



Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance fortlaufend beobachtet und erörtert. Der Corporate Governance Bericht unter <http://ir.tlg.de/corporategovernance> enthält umfassende Informationen hierzu, einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung.



Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und deren Umsetzung eingehend erörtert. Sie haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und auf der Website der TLG IMMOBILIEN AG unter <http://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 31. Mai 2016 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der jeweilige Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 7. März 2017 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Dem Ergebnis dieser Prüfung hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. März 2017 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der ordentlichen Hauptversammlung eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,80 je Aktie vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Alexander Heße hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 31. Mai 2016 niedergelegt.

Als neues Mitglied des Aufsichtsrates wurde durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 10. Februar 2017 Herr Frank D. Masuhr bestellt. Das Amt als gerichtlich bestelltes Mitglied des Aufsichtsrates erlischt spätestens mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 beschließt.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN AG und aller Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Berlin, im März 2017
Für den Aufsichtsrat



Michael Zahn
Aufsichtsratsvorsitzender

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

Nach einem turbulenten ersten Halbjahr konnte sich der Aktienmarkt in der zweiten Jahreshälfte wieder deutlich erholen. Dafür gab es eine Vielzahl von Gründen: Die wesentlichen Treiber des Kapitalmarktumfelds im Geschäftsjahr 2016 waren zu Jahresbeginn u. a. der zwischenzeitliche Rutsch des Ölpreises auf ein Zwölfjahrestief, sinkende Frühindikatoren in Europa und den USA sowie die expansivere Politik der Notenbanken im Euroraum, in Japan und in China. Zum Ende des ersten Halbjahres sorgte vor allem das überraschende Votum der Briten, die EU zu verlassen, für deutliche Kursrückgänge an den europäischen Aktienmärkten. Darüber hinaus setzten u. a. der wieder zunehmende Stress im europäischen Bankensektor sowie anhaltend enttäuschende Wirtschaftsdaten in China die Aktienmärkte unter Druck. Kurzzeitige Belebungen an den Aktienmärkten wurden u. a. durch die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum, den neuen Schuldendeal mit Griechenland sowie den stabilen Ölpreis verursacht.

Insbesondere nachlassende Ängste vor den Auswirkungen des Brexits auf die Weltwirtschaft, robuste Arbeitsmarktdaten aus den USA bei unverändertem Leitzins sowie die Aussicht auf moderatere Zinserhöhungen als erwartet haben sich positiv auf den Aktienmarkt zu Beginn des zweiten Halbjahres ausgewirkt. Sorgen über den europäischen Bankensektor, ein zwischenzeitlich fallender Geschäftsklimaindex in den USA und politische Einflüsse, wie der gescheiterte Putsch in der Türkei, haben die Märkte im dritten Quartal nur kurzzeitig unter Druck setzen können. Im letzten Quartal 2016 wurden die Aktienmärkte vor allem durch die Hoffnungen auf eine wachstumsfreundliche Trump-Politik, die Verlängerung des Anleihekaufprogramms der EZB sowie den Anstieg der Frühindikatoren auf Mehrjahreshochs positiv beflügelt.

Im Gesamtjahr stieg der DAX im Vergleich zum Eröffnungskurs am 4. Januar 2016 um 9,5 %. Nicht ganz so gut entwickelte sich der SDAX, der im selben Zeitraum um 5,3 % stieg. Für Immobilienaktien verlief das Jahr 2016 eher durchwachsen. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg um 8,3 % und der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index verlor im Gesamtjahr 2016 –6,4 %.

Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete positiv in das Jahr 2016 und erreichte am 11. August 2016 mit EUR 20,84 den Xetra-Höchstkurs. Im vierten Quartal verlor die Aktie jedoch und schloss zum Jahresende bei EUR 17,90, was einer Jahresperformance von 2,9 % im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,40 entspricht.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	67.432.326,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	67.432.326
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 11.08.2016 (Xetra) in EUR	20,84
Berichtsperiodentiefstkurs am 21.01.2016 (Xetra) in EUR	16,12
Schlusskurs am 30.12.2016 (Xetra) in EUR	17,90
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	1.207,0

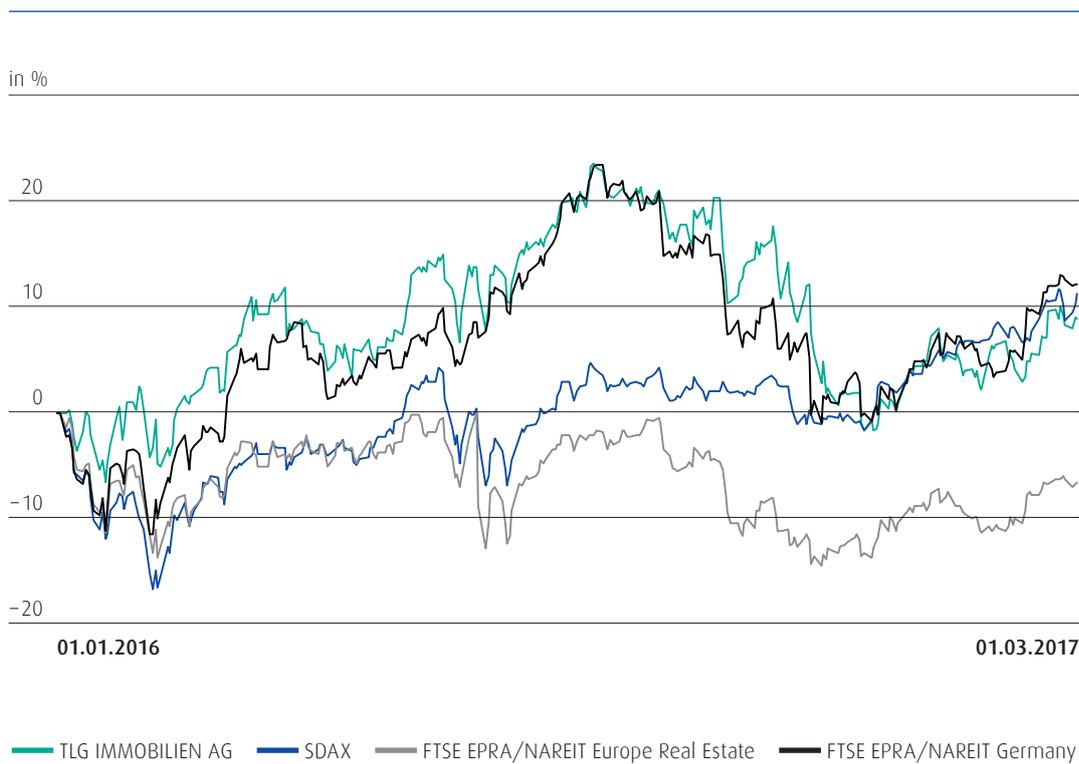
HAUPTVERSAMMLUNG

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

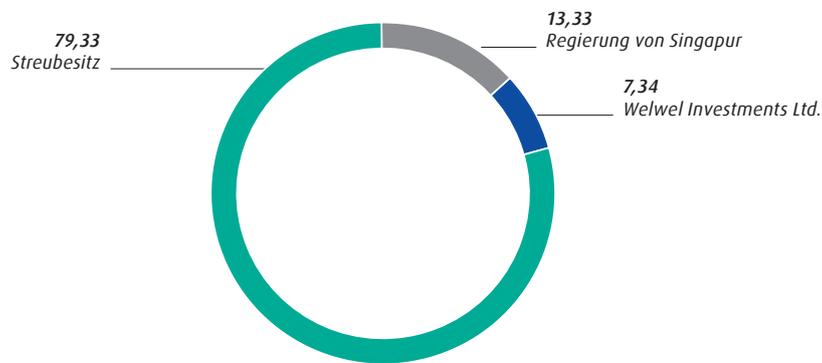
Insgesamt waren rd. 57 % des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Es wurde den Vorschlägen der Verwaltung bei allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die beschlossene Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,72 je Aktie erfolgte unmittelbar am darauffolgenden Tag (1. Juni 2016).

Die Hauptversammlung 2017 wird voraussichtlich am 23. Mai 2017 in Berlin stattfinden.

Performance der Aktie im Indexvergleich



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2016*



* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

Regierung von Singapur: Mittelbarer Anteilsbesitz, wie für den 24. Juli 2015 mitgeteilt. Die Regierung von Singapur ist die beherrschende Aktionärin der GIC Private Limited, die zum angegebenen Stichtag alle der mitgeteilten Stimmrechte der Gesellschaft unmittelbar hielt. Die gesamte Anzahl der Stimmrechte belief sich zu diesem Stichtag auf 61.302.326. Die der Gesellschaft von der Regierung von Singapur für den 24. Juli 2015 mitgeteilte Anzahl von Stimmrechten entspräche 12,12% der Gesamtzahl der Stimmrechte zum 31. Dezember 2016.

Welwel Investments Ltd.: Mittelbarer Anteilsbesitz der Welwel Investments Ltd. zum 14. November 2016. Die Welwel Investments Ltd. ist das beherrschende Unternehmen der ADAR Capital Partners Ltd. Die Aktien werden direkt von der ADAR Macro Fund Ltd. gehalten.

Streubesitz gesamt gemäß Definition der Deutschen Börse.

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

Die Zahl der ausstehenden Aktien der TLG IMMOBILIEN AG belief sich zum 31. Dezember 2016 in Summe auf 67.432.326 Stück.

Analystencoverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	22,00	Buy	Georg Kanders	06.02.2017
Deutsche Bank	21,00	Buy	Markus Scheufler	01.02.2017
NORD/LB	18,00	Hold	Michael Seufert	31.01.2017
J.P. Morgan	21,00	Overweight	Tim Leckie	31.01.2017
UBS	18,50	Neutral	Osmaan Malik	24.01.2017
Victoria Partners	18,80–20,60	n/a	Bernd Janssen	17.01.2017
Kempen & Co.	18,00	Neutral	Remco Simon	09.01.2017
Kepler Cheuvreux	22,00	Buy	Thomas Neuhold	02.01.2017
Berenberg	22,00	Buy	Kai Klose	28.11.2016
HSBC	22,00	Buy	Thomas Martin	22.11.2016

Quelle: Bloomberg (Stand 2. März 2017) und Broker Research

Im Jahr 2016 haben die folgenden Banken die Coverage der TLG IMMOBILIEN-Aktie neu aufgenommen: Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Kepler Cheuvreux und NORD/LB.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Auch im Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Die TLG IMMOBILIEN AG hat an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teilgenommen:

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

Darüber hinaus wurden Roadshows in London, Edinburgh sowie in New York und Boston durchgeführt. Neben der Teilnahme an Konferenzen und Roadshows haben wir mit Analysten und Aktionären einige unserer Immobilien besichtigt.

Die TLG IMMOBILIEN AG setzt auf einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt. So wurden den Investoren und Analysten bei der Publikation der Geschäftszahlen 2015 sowie bei den drei Quartalsberichten 2016 die Zahlen im Rahmen von Telefonkonferenzen erläutert. Darüber hinaus wurde ebenfalls der Ankauf der beiden Büroobjekte in Frankfurt am Main, welcher den strategischen Markteintritt für das zukünftige Wachstum in Westdeutschland bedeutet, Investoren und Analysten in einer Telefonkonferenz näher erläutert. In unserem Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de stehen die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung. Dort publizieren wir auch unsere Quartals- und Jahresberichte, unsere aktuelle Unternehmenspräsentation, Ad-hoc-Meldungen, Unternehmensnachrichten, Stimmrechtsmitteilungen und Directors' Dealings. Darüber hinaus kann hier auch der Kurs der TLG IMMOBILIEN-Aktie abgefragt werden. Die Aktionärsstruktur und wesentliche Aktieninformationen sind ebenfalls übersichtlich dargestellt.



EPRA BPR GOLD AWARD

Die Gesellschaft erhielt den EPRA BPR Gold Award für den Geschäftsbericht 2015. Dies ist der zweite Gold Award in Folge.



KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen europäischer kapitalmarktorientierter Immobiliengesellschaften vertritt und sich für eine konsistente, transparente Finanzberichterstattung einsetzt.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und legt als börsenlistedes Unternehmen großen Wert auf Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting. Die nachfolgenden Kennzahlen wurden in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations) ermittelt.

Kennzahlen nach EPRA im Überblick

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	1.248.259	1.171.594	76.665	6,5
EPRA NNNAV	992.496	931.029	61.467	6,6
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,7	6,1	-0,4 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,7	6,1	-0,4 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,8	3,7	0,1 Pkt.	

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	78.781	64.929	13.852	21,3
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹	24,1	26,4	-2,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in % ¹	23,0	24,5	-1,5 Pkt.	

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

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss ist ein Indikator für das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft und insofern grundsätzlich vergleichbar mit der FFO-Berechnung. Nicht im EPRA Überschuss berücksichtigt werden Ertragskomponenten, die keinen Einfluss auf die wiederkehrende Leistungsfähigkeit der Immobilienplattform haben. Hierzu zählen z. B. Bewertungseffekte und das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien.

Als Hauptunterschied zur FFO-Berechnung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns wird das Ergebnis beim EPRA Überschuss nicht um sonstige nicht zahlungswirksame oder nicht nachhaltige Effekte bereinigt.

Der deutliche Anstieg des EPRA Überschusses gegenüber dem Vorjahreszeitraum trägt vor allem dem höheren Vermietungsergebnis, im Wesentlichen durch die erfolgreichen Ankäufe, und den erzielten Kosteneinsparungen Rechnung.

EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	94.109	130.862	-36.753	-28,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-39.860	-87.856	47.996	-54,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-6.103	-8.088	1.985	-24,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-10	-771	761	-98,7
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	-4.407	4.407	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-299	848	-1.147	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	957	0	957	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	30.098	34.583	-4.485	-13,0
Nicht beherrschende Anteile	-111	-242	131	-54,1
EPRA Überschuss	78.781	64.929	13.852	21,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	67.432	62.041		
EPRA Überschuss pro Aktie (in EUR) ²	1,17	1,05		

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

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dez. 2015: 67,4 Mio., zum 31. Dez. 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2015 62,0 Mio. und in 2016 67,4 Mio. Aktien.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

Die Berechnung des EPRA NAV dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und vergleichbaren Grundlage. Der EPRA NAV ist eine wesentliche Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns.

Gegenüber dem 31. Dezember 2015 stieg der EPRA NAV um TEUR 76.665 auf TEUR 1.248.259, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 18,51.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 93.998, welches maßgeblich geprägt war von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung sowie mit TEUR 39.860 von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

Zusätzlich zu der primär durch das Konzernergebnis getragenen Veränderung des Eigenkapitals tragen die passiven latenten Steuern zu der Entwicklung des EPRA NAV bei. Die Zunahme der passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 31.846 auf TEUR 217.713 resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	1.009.503	965.065	44.438	4,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	5.327	5.572	-245	-4,4
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.443	333	1.110	333,3
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	18.089	15.921	2.168	13,6
Aktive latente Steuern	-2.652	0	-2.652	0
Passive latente Steuern	217.713	185.867	31.846	17,1
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.248.259	1.171.594	76.665	6,5
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	18,51	17,37		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile in 2015

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

Die EPRA empfiehlt die Berechnung eines EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV), der in Ergänzung zum EPRA NAV dem fairen Wert des Unternehmens unter Abweichung vom Grundsatz der Unternehmensfortführung entspricht. Hierbei wird der EPRA NAV um stille Lasten und stille Reserven aus der Marktbewertung der Verbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt.

Zum 31. Dezember 2016 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 992.496 gegenüber TEUR 931.029 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 61.467 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben vom Konzernjahresergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.248.259	1.171.594	76.665	6,5
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-18.089	-15.921	-2.168	13,6
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-22.613	-38.777	16.164	-41,7
Aktive latente Steuern	2.652	0	2.652	0
Passive latente Steuern	-217.713	-185.867	-31.846	17,1
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)	992.496	931.029	61.467	6,6
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NNNAV pro Aktie (in EUR)	14,72	13,81		

EPRA NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) ist eine Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird als Verhältnis der Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Immobilienaufwendungen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert.

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.215.228	1.739.474	475.754	27,4
Vorratsimmobilien	1.103	1.104	-1	-0,1
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	19.174	15.912	3.262	20,5
Immobilienbestand (netto)	2.235.505	1.756.490	479.015	27,3
Geschätzte Transaktionskosten	160.047	125.899	34.148	27,1
Immobilienbestand (brutto)	2.395.552	1.882.389	513.163	27,3
Annualisierte Mieteinnahmen	154.511	131.097	23.414	17,9
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-17.994	-16.533	-1.461	8,8
Annualisierte Nettomietträge	136.517	114.564	21.953	19,2
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	764	280	484	172,9
Annualisierte „Topped-up“ Nettomietträge	137.281	114.844	22.437	19,5
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,7	6,1	-0,4 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,7	6,1	-0,4 Pkt.	

EPRA LEERSTANDSQUTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zu der Marktmiete für das Gesamtportfolio jeweils zum Bilanzstichtag. Die dabei herangezogenen Marktmieten wurden von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG im Rahmen der Fair Value-Bewertung des Immobilienportfolios ermittelt. Im Berichtsjahr 2016 ist die EPRA Leerstandsquote mit 3,8% (Vj. 3,7%) geringfügig angestiegen. Trotz Ankauf einer Büroimmobilie in Berlin mit erheblichen Leerstand, ist die EPRA Leerstandsquote nur leicht gestiegen, da auch Objekte mit leer stehenden Mietflächen im Geschäftsjahr veräußert wurden.

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	6.052	4.919	1.133	23,0
Marktmiete gesamt	159.728	131.679	28.049	21,3
EPRA Leerstandsquote in %	3,8	3,7	0,1 Pkt.	

EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquote setzt die Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zur Miete, um die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar zu machen. Die in der EPRA Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ohne Buchwertänderungen, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Dies beinhaltet Einmal-effekte und nicht nachhaltige Kosten.

Im Geschäftsjahr 2016 führte vor allem die Erhöhung der Mieteinnahmen bei nur leichter Erhöhung der Kosten, auch durch die Reduzierung des Personalaufwands und des sonstigen betrieblichen Aufwands, zu einer positiven Entwicklung der EPRA Kostenquote.

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS¹				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	42.474	38.184	4.290	11,2
Personalaufwand	11.261	12.807	-1.546	-12,1
Planmäßige Abschreibungen	561	760	-199	-26,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.140	7.881	-741	-9,4
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-23.662	-23.330	-332	1,4
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-3.842	-1.573	-2.269	144,2
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-33	-1.082	1.049	-97,0
Erbbauzinsen	-8	-7	-1	14,3
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	33.891	33.640	251	0,7
Direkte Leerstandskosten	-1.583	-2.457	874	-35,6
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	32.308	31.183	1.125	3,6
Mieteinnahmen	140.464	127.392	13.072	10,3
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	24,1	26,4	-2,3 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,0	24,5	-1,5 Pkt.	

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

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichtet die TLG IMMOBILIEN AG (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung, der Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und Aufsichtsrates sowie der Aufsichtsratsausschüsse.

UMSETZUNG DES DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der TLG IMMOBILIEN AG entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2016 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 5. Mai 2015 berücksichtigt und im März 2017 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2016 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.



ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im März 2017 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben:

„Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG erklären, dass die TLG IMMOBILIEN AG im Geschäftsjahr 2016 den Empfehlungen des am 5. Mai 2015 neugefassten Kodex mit Ausnahme von Ziffer 4.2.1 (kein Sprecher des Vorstandes), Ziffer 5.4.1 (Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat) entsprochen hat. Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG beabsichtigen ferner, auch zukünftig den im Kodex enthaltenen Empfehlungen – vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Ausnahmen – vollumfänglich zu entsprechen.“

ZIFFER 4.2.1 DCGK: DER VORSTAND SOLL EINEN VORSITZENDEN ODER SPRECHER HABEN

Ziffer 4.2.1 Abs. 1 S. 1 DCGK empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Ernennung eines Vorstandsvorsitzenden oder Vorstandssprechers in Anbetracht der konkreten Corporate Governance der Gesellschaft nicht sinnvoll wäre. Aufgrund der Größe des Vorstandes mit lediglich zwei Mitgliedern und der kollegialen, langjährigen Zusammenarbeit ist eine gute und enge Zusammenarbeit der Vorstandsmitglieder sichergestellt.

ZIFFER 5.4.1 DCGK: REGELGRENZE FÜR DIE ZUGEHÖRIGKEITSDAUER ZUM AUFSICHTSRAT

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 S. 1 DCGK soll der Aufsichtsrat eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festlegen.

Die Gesellschaft hält eine solche Regelgrenze für nicht sachgerecht. Bei der Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Aufsichtsrates ist auf eine gesunde Mischung aus erfahrenen und neu in das Gremium gewählten Aufsichtsratsmitgliedern zu achten. Erfahrene, langgediente Aufsichtsratsmitglieder verlieren allein durch Zeitablauf weder ihre Unabhängigkeit noch ihren Zugang zu neuen Ideen. Die vom Kodex allgemein in Ziffer 5.4.1 geforderte Vielfalt muss auch in Bezug auf die unterschiedliche Zugehörigkeitsdauer zum Gremium und damit die Erfahrung der Mitglieder gelten. Dem widerspricht die Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer.

Darüber hinaus entspricht die Gesellschaft freiwillig den Anregungen des DCGK in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit folgender Ausnahme:

Ziffer 2.3.3 DCGK regt an, dass die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (z. B. Internet) ermöglicht.

Um den Charakter der Hauptversammlung als Präsenzversammlung der Aktionäre zu wahren, hat sich die Gesellschaft entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen. Stattdessen werden das Abstimmungsergebnis und die Präsentation des Vorstandes auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Unternehmensführung der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar:

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die TLG IMMOBILIEN AG ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht. Die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

VORSTAND

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus der Geschäftsordnung für den Vorstand. Demnach verantwortet Herr Peter Finkbeiner die Bereiche Finanzen, Controlling, Rechnungswesen, Investor Relations, Recht, IT/Organisation und Human Resources. Herr Niclas Karoff ist zuständig für Investitionen, Verkäufe, Portfolio/Asset Management, Marketing/Public Relations sowie Niederlassungen (An- und Verkauf, Property Management, Projektentwicklungen). Beide Vorstandsmitglieder verantworten gemeinsam den Bereich Revision.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im Mai 2016 angepasst hat. Sie sieht vor, dass insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die strategische Planung der Mittelverwendung durch den Gesamtvorstand entschieden werden. Daneben bedürfen Maßnahmen und Geschäfte, die für die Gesellschaft und/oder die Konzerngesellschaften von außergewöhnlicher Bedeutung sind oder die mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Gesamtvorstandes. Des Weiteren sehen die Geschäftsordnung und Satzung vor, dass bestimmte Geschäfte von grundlegender Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates oder eines seiner Ausschüsse bedürfen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 8. September 2014 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrates findet sowohl im Plenum als auch in den Ausschüssen (Weiteres hierzu nachfolgend) statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2017 sind derzeit vier Aufsichtsratssitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 75. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung das Ziel vorgegeben, dass mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen muss (§ 100 Abs. 5 HS. 1 AktG). Nach § 100 Abs. 5 HS. 2 AktG müssen die Mitglieder des Aufsichtsrates zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Weiterhin sieht die Geschäftsordnung vor, dass ein Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, neben dem Aufsichtsratsmandat in der Gesellschaft nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften, die vergleichbare Anforderungen stellen, wahrnehmen soll, die nicht dem TLG IMMOBILIEN-Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird. Zudem sollen Aufsichtsratsmitglieder keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des TLG IMMOBILIEN-Konzerns wahrnehmen. Auch soll bei der Besetzung des Aufsichtsrates auf Vielfalt (Diversity) geachtet wer-

den. Den einzelnen Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und 3 DCGK, welche die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate Governance Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen, mit der Ausnahme, dass keine Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 S. 1 DCGK besteht.

FRAUENQUOTE

In seiner Sitzung am 25. September 2015 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt. Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG liegt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil bei Null. Diese Zielgrößen sollen bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden.

In seiner Sitzung am 30. September 2015 hat der Vorstand als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes die Zielquote auf 11,11 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes auf 30 % festgelegt, die jeweils bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden sollen.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2016 aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung sechs Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Alexander Heße hat mit Ende der Hauptversammlung 2016 sein Mandat niedergelegt. Herr Frank D. Masuhr wurde durch gerichtlichen Beschluss vom 10. Februar 2017 als Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zudem in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort Seiten 10, 11: www.tlg.de > *Investor Relations* > *Finanzberichte & Präsentationen*).



ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der TLG IMMOBILIEN AG, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstandes sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

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

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2016 über drei Ausschüsse: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Ausschuss für Kapitalmaßnahmen. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

PRÄSIDIAL- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrates vor, insbesondere über folgende Angelegenheiten:

- a) Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes;
- b) Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstandes;
- c) Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;
- d) Wahlvorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung betreffend die Wahl von geeigneten Aufsichtsratsmitgliedern;
- e) Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN-Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- f) Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss berät – unter Einbeziehung des Vorstandes – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand.

Zum März 2017 sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses die Herren Michael Zahn, Dr. Michael Bütter und Dr. Claus Nolting. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist zugleich Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor (d. h. ihm obliegt hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser und des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes). Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrages, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrates über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Für das Kalenderjahr 2017 sind derzeit vier Sitzungen des Prüfungsausschusses geplant.

Zum 9. März 2017 sind Mitglieder des Prüfungsausschusses Herr Helmut Ullrich (Vorsitzender), Frau Elisabeth Stheeman und Herr Dr. Claus Nolting. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig, verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 HS. 1 AktG. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung, und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. Februar 2005 zu den Aufgaben von nicht geschäftsführenden Direktoren/Aufsichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften sowie zu den Ausschüssen des Verwaltungs-/Aufsichtsrates (2005/162/EG) und der Empfehlungen des DCGK.

AUSSCHUSS FÜR KAPITALMASSNAHMEN

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. November 2016 einen Ausschuss für Kapitalmaßnahmen gebildet. Der Ausschuss berät den Vorstand bei Kapitalmarkttransaktionen und erteilt die ggf. erforderlichen Zustimmungen anstelle des Gesamtplenums.

Mitglieder dieses Ausschusses für Kapitalmaßnahmen sind Herr Michael Zahn (Vorsitzender), Herr Dr. Michael Bütter und Herr Helmut Ullrich.

VORSTANDSAUSSCHÜSSE

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

HAUPTVERSAMMLUNG UND AKTIONÄRE

Die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/hauptversammlung> veröffentlicht.



In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die TLG IMMOBILIEN AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

WEITERE FRAGEN DER CORPORATE GOVERNANCE

VERGÜTUNG DES VORSTANDES

Das Vergütungssystem des Vorstandes ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenum.

Die Vorstandsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten fixe und variable Vergütungsbestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungs-

grundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, was die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.



Der ausführliche Vergütungsbericht der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr 2016 ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/verguetungsbericht> zu finden.

VERGÜTUNG (LEITENDER) ANGESTELLTER

Für leitende und einzelne weitere Angestellte existiert seit Januar 2015 ein Long-Term-Incentive-Programm, dessen Wertentwicklung – ähnlich wie ein Aktienoptionsprogramm – insbesondere von der Entwicklung externer Faktoren (z. B. FTSE EPRA/NAREIT Europe Indexes) über einen Zeitraum von vier Jahren abhängt. Die Regelung entspricht in der Berechnung und Zieldefinition der Long-Term-Incentive-Regelung des Vorstandes, wie sie im Vergütungsbericht dargestellt ist.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 13 der Satzung festgelegt. Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 30.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Die Summe sämtlicher Vergütungen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von EUR 80.000 (ohne Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss oder Präsidial- und Nominierungsausschuss eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 5.000 pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Für jede weitere Ausschussmitgliedschaft erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine pauschale Vergütung von EUR 3.000 pro Geschäftsjahr und der Ausschussvorsitzende die doppelte Vergütung.

Darüber hinaus erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrates für jede persönliche Teilnahme an einer Präsenz-sitzung des Aufsichtsrates oder seiner Ausschüsse ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.500. Auslagen werden erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrates in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen. Diese sieht für die Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt gemäß Ziffer 3.8 DCGK vor.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Der Vergütungsbericht enthält eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung.

MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE UND AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der TLG IMMOBILIEN AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Abs. 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/meldepflichtige-wertpapiergeschaefte> abgerufen werden.



COMPLIANCE ALS WICHTIGE LEITUNGSAUFGABE

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die TLG IMMOBILIEN AG einen Compliance-Beauftragten und einen Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragten benannt. Ersterer informiert Management und Mitarbeiter unter anderem über relevante Rechtsvorgaben. Letzterer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

ANGEMESSENES CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die TLG IMMOBILIEN AG von grundlegender Bedeutung. Dieser wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der TLG IMMOBILIEN AG wird ab Seite 72 vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden auf Seite 81 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf Seite 100.



DER TRANSPARENZ VERPFLICHTET

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auf der Website der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/finanzkalender> eingesehen werden.



Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen werden umgehend auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der TLG IMMOBILIEN AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <http://ir.tlg.de/meldepflichtige-wertpapiergeschaefte> abgerufen werden.



RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2016 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

WEITERE INFORMATIONEN

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse und zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrates.

LAGEBERICHT

58	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
58	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
58	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
59	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
59	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
59	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
60	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
60	2.1.3	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
61	2.1.4	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
61	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
63	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
63	2.3.1	Ertragslage
65	2.3.2	Finanzlage
66	2.3.3	Vermögenslage
68	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
71	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
72	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
72	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
72	3.1.1	Risikomanagementsystem
74	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
79	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
80	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
80	3.1.5	Gesamtrisikolage
81	3.1.6	Chancenbericht
81	3.2	PROGNOSEBERICHT
81	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
82	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

83	4.	CORPORATE GOVERNANCE
83	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
83	4.2	FRAUENQUOTE
83	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
83	4.3.1	Vorbemerkung
84	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
88	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
88	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
88	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
88	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
88	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
89	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
89	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
89	6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 6 HGB
90	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
90	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
91	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
92	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
93	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
93	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2016

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Der TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz: TLG IMMOBILIEN) hat sich als führender Gewerbeimmobilienspezialist in Berlin und den regionalen Wirtschaftszentren Dresden, Leipzig und Rostock sowie seit Beginn des Jahres 2017 auch in Frankfurt am Main positioniert. Die TLG IMMOBILIEN sieht sich als aktiver Portfolio Manager und bewirtschaftet Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie sieben Hotels. Im Rahmen ihrer Portfoliostrategie stehen Objekte in guten und sehr guten Lagen, mit sehr guter Gebäudesubstanz und mit nachhaltigen Mieterträgen im Fokus.

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

▾ Strategisches Portfolio Management

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

▾ Asset und Property Management

Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das technische und kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen.

▾ Akquisitionen und Verkäufe

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

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 strategischer Objekte (Assetklasse Sonstige) sowie nicht mehr zum Portfolio passender Objekte aus den Assetklassen der Büro- und Einzelhandelsimmobilien stärker fokussiert. 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 fünf Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2016 erneut durch solides, stetiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Jahr zuvor. Damit lag es zugleich um einen halben Prozentpunkt oberhalb des Durchschnittswerts der vergangenen zehn Jahre, der bei 1,4 % gelegen hatte. Insgesamt stiegen die Konsumausgaben um 2,5 % und waren damit die stärkste, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums. Auch die Investitionen leisteten dazu einen signifikanten Beitrag. So erhöhten sich die preisbereinigten Bauinvestitionen um 3,1 %, insbesondere wegen deutlich höherer Investitionen für Wohnbauten. Die Ausrüstungsinvestitionen nahmen im Vorjahresvergleich mit +1,7 % ebenfalls zu.

Die Erwerbstätigkeit nahm im Vergleich zum Vorjahr weiter zu und erreichte mit einem Jahresdurchschnitt von knapp 43,5 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland im Jahr 2016 den höchsten Stand seit 1991. Ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge waren im Jahr 2016 etwa 429.000 Personen beziehungsweise 1,0 % mehr erwerbstätig als 2015, womit sich der bereits seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend weiter fortsetzte. Die Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, lag 2016 um 1,2 % höher als im Jahr zuvor. Bezogen auf jeden Erwerbstätigen, ergab sich ein Anstieg der Arbeitsproduktivität um 0,9 %.

Die Entwicklung am Immobilieninvestmentmarkt wurde 2016 neben der robusten Konjunktorentwicklung in Deutschland vor allem von den beiden Faktoren Geldpolitik und politische Risiken beeinflusst. Angesichts weiterhin niedriger Zinsen blieben Anlagen in Immobilien für Investoren auch in 2016 attraktiv. Nachdem die Transaktionsvolumina im Jahresverlauf zunächst auf ein deutlich schwächeres Ergebnis als im Vorjahr hingedeutet hatten, sorgte das sehr umsatzstarke Schlussquartal dafür, dass im Gesamtjahr nach Informationen von Jones Lang LaSalle (JLL) dennoch ein Transaktionsvolumen von EUR 52,9 Mrd. – und damit das drittstärkste Resultat im Langzeitvergleich – erreicht wurde, was im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres lediglich einem Rückgang um rd. 4 % entspricht. Dabei war in den sieben großen deutschen Investmentmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart insgesamt ein Rückgang des Transaktionsvolumens um rd. 5 % auf EUR 29,6 Mrd. zu verzeichnen, der relative Anteil dieser Standorte am Gesamtmarkt blieb mit rd. 56 % jedoch konstant. Hatten im Jahresverlauf meist Berlin oder München die

Umsatzstatistik angeführt, so konnte Frankfurt die Spitzenposition zum Jahresende wieder übernehmen. Im Durchschnitt gingen die Anfangsrenditen an den sieben großen Investmentmärkten angesichts der starken Nachfrage um 59 Basispunkte auf nunmehr 3,56 % zurück.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Die robuste Konjunktur- und Arbeitsmarktentwicklung in Deutschland, insbesondere der überdurchschnittliche Beschäftigungsaufbau in den expansiven Dienstleistungsbereichen, spiegelte sich 2016 deutlich an den Büroimmobilienmärkten wider. Laut JLL summierte sich das Umsatzvolumen der sieben Büroimmobilienhochburgen im Gesamtjahr 2016 auf einen historischen Rekordwert von rd. 3,9 Mio. m² und übertraf damit das starke Vorjahresergebnis noch einmal um 9 %. Der 5-Jahres-Durchschnitt wurde sogar um 24 % übertroffen.

Umsatzspitzenreiter war JLL zufolge erneut Berlin, wo insgesamt 913.400 m² neu vermietet wurden; dies entsprach einer Steigerung um 3,9 % gegenüber dem Vorjahreswert. An zweiter und dritter Stelle folgten die Regionen München und Hamburg mit Umsätzen von 780.000 bzw. 550.000 m².

Trotz zunehmender Fertigstellungszahlen reduzierte sich der Büroflächenleerstand im Jahresverlauf um fast 600.000 m² auf knapp 5,1 Mio. m². Dies entspricht einer aggregierten Leerstandsquote von nur noch 5,5 %. Überdurchschnittliche Leerstandsquoten waren nur noch in Frankfurt und Düsseldorf mit 9,1 % bzw. 8,1 % zu verzeichnen; den niedrigsten Leerstand gab es in Stuttgart mit 3,7 %, gefolgt von Berlin mit 4,3 %.

Das Neubauvolumen in den Top-7-Städten stieg 2016 zwar um fast 28 % auf 1,1 Mio. m², doch waren davon zum Zeitpunkt der Fertigstellung lediglich noch etwa 190.000 m² oder 17 % frei verfügbar. Der Trend zu steigenden Anmietungen in Projektentwicklungen hielt unvermindert an.

Die positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte hat in Verbindung mit der regen Nutzernachfrage dazu geführt, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten 2016 gestiegen sind. Mit Ausnahme von Köln stieg die Spitzenmiete in allen anderen Immobilienhochburgen an, wobei sich die Steigerungen zwischen 2 % in Düsseldorf sowie Hamburg und 13 % in Berlin bewegten.

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Das Konsumklima in Deutschland zeigte nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Jahresende 2016 ein positives Bild. Die Konjunkturerwartung der Verbraucher stieg leicht, die Einkommenserwartung hingegen deutlich, wenngleich die Anschaffungsneigung davon noch nicht profitieren konnte und – auf weiterhin hohem Niveau – leicht verlor. Der Ausgang der US-Präsidentenwahlen hatte bislang keine messbaren Auswirkungen auf die Stimmung der Verbraucher, die für die kommenden Monate offensichtlich nicht mit direkten Effekten für die deutsche Konjunktur rechnen.

Die positive Konjunkturerwartung, insbesondere die Zunahme des Konsums und die insgesamt steigenden Einzelhandelsumsätze, bildeten 2016 positive Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsimmobilienmarkt. Laut JLL bildeten Einzelhandelsobjekte 2016 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 12 Mrd. bzw. einem Anteil von 23 % die zweitgrößte Assetklasse am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

Der Gesamtflächenumsatz bei deutschen Einzelhandelsimmobilien belief sich 2016 auf 487.400 m² und lag damit um rd. 7 % unter dem Vorjahresergebnis. Die Anzahl der Abschlüsse blieb dagegen mit 1.070 Transaktionen konstant. Etwa 180.000 m² oder 37 % der vermittelten Flächen entfielen auf die zehn größten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Als umsatzstärkste Standorte erweisen sich zum Jahresende Berlin, Frankfurt und Stuttgart, während Hamburg, Köln und Düsseldorf hinter ihren langfristigen Durchschnittswerten zurückblieben.

2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Zeitraum Januar bis November 2016 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3 % auf 420,2 Mio. Darunter waren 75,2 Mio. Übernachtungen ausländischer Gäste (+1 %) und 345,0 Mio. Übernachtungen inländischer Gäste (+3 %). Für das Gesamtjahr 2016 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem neuen Rekordwert von 448 Mio.

Der positive Trend bei den Übernachtungszahlen spiegelt sich laut Deutschem Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) auch in der Umsatzentwicklung des Gastgewerbes wider. So ergab sich allein bei den Beherbergungsunternehmen zwischen Januar und September 2016 ein reales Umsatzwachstum um 2,2 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung im Tourismussektor registrierte BNP Paribas Real Estate 2016 einen erneuten Anstieg der Transaktionsvolumina am Hotelinvestmentmarkt, die sich erstmals auf mehr als EUR 5 Mrd. beliefen. Das Jahresergebnis von EUR 5,18 Mrd. stellt zugleich den siebten Umsatzanstieg in Folge dar. Dabei wurden sowohl bei den Einzelinvestments als auch bei den Portfolios mit fast EUR 3,1 Mrd. bzw. gut EUR 2,1 Mrd. neue Rekorde erzielt. Bemerkenswert war dabei das umsatzstarke Schlussquartal.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN konnte im Geschäftsjahr 2016 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Insgesamt konnten die im Prognosebericht 2015 beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren übertroffen werden. Im Ergebnis einer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung in Verbindung mit dem Erwerb hochwertiger Immobilien stellt sich der Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige
Immobilienwert (TEUR) ¹	2.241.615	1.004.110	896.198	272.029	69.277
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	155.276	64.993	69.259	16.122	4.902
Mietrendite (%)	6,9	6,5	7,7	5,8	6,9
EPRA Leerstandsquote (%)	3,8	5,2	2,4	2,4	8,0
WALT (Jahre)	6,1	5,0	5,4	13,1	7,9
Immobilien (Anzahl)	404	60	278	7	59
Vermietbare Fläche (m ²)	1.418.975	603.644	597.641	109.482	108.209

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 2016 insgesamt 404 Immobilien (Vj. 418) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 2,242 Mrd. (Vj. rd. EUR 1,766 Mrd.). Die Erhöhung um 26,9 % ist im Wesentlichen in den im Geschäftsjahr 2016 zugegangenen Ankäufen begründet, die mit TEUR 436.855 einen Anteil von 19,5 % am Immobilienportfolio aufweisen. Der Immobilienwert der Ankäufe der Jahre 2014 bis 2016 ist damit auf insgesamt TEUR 750.490 bzw. 33,5 % angestiegen.

Die Ankäufe 2016 stellen sich zum 31. Dezember 2016 differenziert nach Assetklassen wie folgt dar:

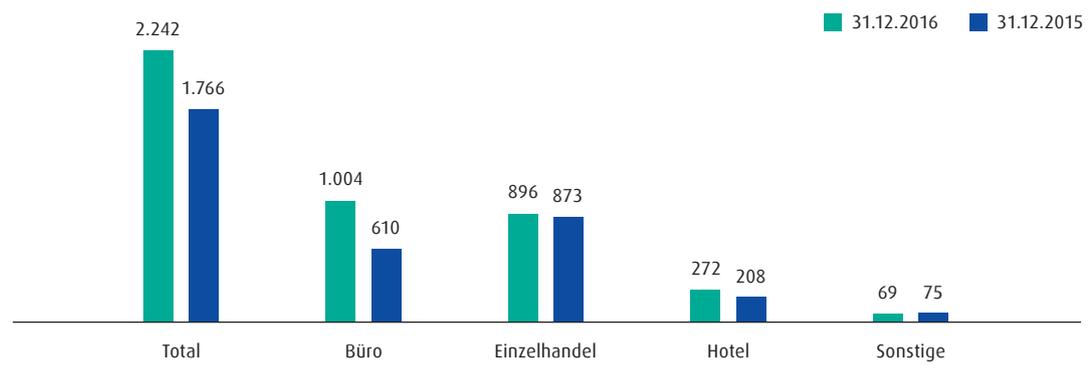
Asset-klasse	Zugang in den Bestand	Adresse	Immobilienwert (EUR Mio.) ¹	Jahresnettomiete (EUR Mio.)	WALT (Jahre)	EPRA Leerstandsquote (%)
Büro	Q4/2016	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 25	85,8	5,5	5,4	1,9
Büro	Q4/2016	Frankfurt am Main, Olof-Palme-Straße 35	75,0	4,3	9,0	0,0
Büro	Q2/2016	Leipzig, Prager Straße 118, 120, 126, 128, 130, 132, 134	58,3	3,3	8,4	0,3
Büro	Q2/2016	Berlin, Arosener Allee 68	51,9	3,0	4,3	6,1
Büro	Q4/2016	Berlin, Kapweg 3, 4, 5	30,6	0,7	6,0	58,5
Büro	Q1/2016	Dresden, Am Schießhaus 1-3	13,9	0,9	8,4	2,7
Büro	Q1/2016	Stuttgart, Industriestraße 48	12,1	0,9	1,7	1,2
Büro	Q1/2016	Berlin, Kronenstraße 5	9,5	0,4	5,1	2,2
Büro	Q1/2016	Berlin, Kronenstraße 6	8,7	0,3	4,5	4,8
Büro	Q1/2016	Essen, Bismarckstraße 36/Friedrichstraße 12	7,0	0,6	1,6	0,0
Büro	Q1/2016	Magdeburg, Große Diesdorfer Straße 228-229/Schenkendorfstraße 1	5,6	0,6	3,6	9,1
Büro	Q1/2016	Chemnitz, Zwickauer Straße 16, 16a, 16b	1,2	0,4	2,9	29,2
Ankauf Büro 2016			359,4	20,9	6,3	8,7
Einzelhandel	Q4/2016	Dresden, Merianplatz 4	20,3	1,4	3,2	1,0
Einzelhandel	Q4/2016	Dresden, Merianplatz 3	3,6	0,3	3,8	1,8
Ankauf Einzelhandel 2016			23,9	1,7	3,3	1,2
Hotel	Q1/2016	Leipzig, Am Hallischen Tor 1/Brühl 33/Richard-Wagner-Straße 9	27,6	1,6	8,6	12,2
Hotel	Q1/2016	Dresden, Wiener Platz 8/9	25,9	1,7	9,1	2,6
Ankauf Hotel 2016			53,5	3,3	8,8	7,8
Ankauf 2016 gesamt			436,9	25,9	6,4	8,1

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

Im Geschäftsjahr 2016 lag der Schwerpunkt der Ankäufe mit 82,3% bei Büroimmobilien, gefolgt von Hotels mit 12,2% und Einzelhandelsimmobilien mit 5,5%. Mit dem Erwerb zweier Büroimmobilien in Frankfurt am Main erweiterte die TLG IMMOBILIEN ihr Portfolio gezielt im Westen Deutschlands. Neben Frankfurt am Main, das mit 36,8% der Zukäufe erstmals den größten Anteil aufweist, liegt der Schwerpunkt der Ankäufe weiterhin in Berlin (23,0%) sowie in den ostdeutschen Wachstumsregionen Leipzig (19,7%) und Dresden (14,6%).

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



Die Büroimmobilien verzeichnen im Wesentlichen bedingt durch die Ankäufe des Jahres 2016 einen Zuwachs um 64,5% auf TEUR 1.004.110 (Vj. TEUR 610.219 inklusive der Umgliederung von drei Büroimmobilien aus dem Nicht-Kernportfolio in Höhe von TEUR 3.250). Mit einem Wertanteil von 44,8% (Vj. 34,6%) stellen die Büroimmobilien damit erstmals die stärkste Assetklasse dar, gefolgt von den Einzelhandelsimmobilien mit 40,0% (Vj. 49,5%) und den Hotels mit 12,1% (Vj. 11,8%). Da der Ankaufsschwerpunkt im Jahr 2016 auf Büroimmobilien lag, weisen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Immobilienwert von TEUR 896.198 (Vj. TEUR 873.390) einen nur moderaten Wertzuwachs von 2,6% auf. Dagegen konnte mit dem Ankauf zweier innerstädtischer Hotels in Dresden und Leipzig die Assetklasse Hotel mit einem Zuwachs um 31,1% auf TEUR 272.029 (Vj. TEUR 207.565) weiter gestärkt werden. In der Assetklasse Sonstige führen im Wesentlichen Verkäufe zu einer Reduzierung des Portfoliowertes um 7,2% auf TEUR 69.277 (Vj. TEUR 74.661) abzüglich dreier in die Assetklasse Büro umgliederter Immobilien in Höhe von TEUR 3.250).

Bezogen auf das Gesamtportfolio ergibt sich im Berichtsjahr ein Anstieg der Jahresnettokaltmiete um 18,2% auf TEUR 155.276 (auf like-for-like Basis +1,2%). Die EPRA Leerstandsquote ist mit 3,8% (Vj. 3,7%) bezogen auf das Gesamtportfolio nahezu konstant geblieben. Während die EPRA Leerstandsquote auf like-for-like Basis mit 2,8% auf niedrigem Niveau unverändert geblieben ist, steht einer verkaufsbedingten Reduzierung um 0,9 Prozentpunkte eine ankaufsbedingte Erhöhung um 1,1 Prozentpunkte gegenüber. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge verkürzte sich insgesamt von 6,5 Jahre auf 6,1 Jahre. Dabei konnte auf like-for-like Basis die Verkürzung des WALT um 0,6 Jahre auf 6,1 Jahre durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen leicht gedämpft werden.

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

2.3.1 Ertragslage

Das Konzernjahresergebnis der TLG IMMOBILIEN betrug im Geschäftsjahr 2016 TEUR 94.109. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 36.753 niedriger aus. Hauptursache war das in 2015 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte der Anstieg des Vermietungsergebnisses um TEUR 11.492. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung¹	125.588	114.096	11.492	10,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	39.860	87.856	-47.996	-54,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.381	7.972	-1.591	-20,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	10	771	-761	-98,7
Sonstige betriebliche Erträge ¹	777	4.181	-3.404	-81,4
Personalaufwand	-11.261	-12.807	1.546	-12,1
Planmäßige Abschreibungen	-561	-760	199	-26,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-7.140	-7.881	741	-9,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	153.654	193.426	-39.772	-20,6
Finanzerträge	313	443	-130	-29,3
Finanzaufwendungen	-25.650	-23.849	-1.801	7,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	299	-848	1.147	n/a
Ergebnis vor Steuern	128.616	169.172	-40.556	-24,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34.507	-38.311	3.804	-9,9
Konzernjahresergebnis	94.109	130.862	-36.753	-28,1
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-2.044	1.738	-3.782	n/a
Konzerngesamtergebnis	92.065	132.600	-40.535	-30,6

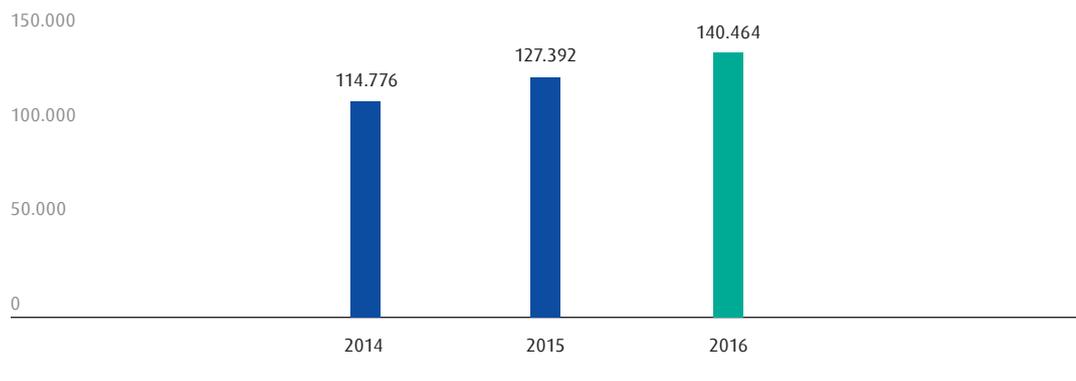
¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).



Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung belief sich 2016 auf TEUR 125.588 und ist im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aus neu in die Bewirtschaftung genommenen angekauften Immobilien um TEUR 11.492 gestiegen. Die Mieterlöse haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Mieterlöse

in TEUR



Im Berichtsjahr 2016 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 47.996 geringer aus als im gleichen Zeitraum 2015 und erreichte ein Volumen von TEUR 39.860. Das positive Bewertungsergebnis erklärt sich im Wesentlichen durch die günstigen Marktbedingungen. Das positive Bewertungsergebnis 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 2.352 auf TEUR 6.391.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 777 und fielen damit um TEUR 3.404 niedriger aus als im Vorjahr. Sie waren im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung von Wertberichtigungen von TEUR 529, die um TEUR 777 geringer ausfielen als im Vorjahr, sowie aperiodische Erträge von TEUR 311, die um TEUR 293 geringer waren. Im Geschäftsjahr 2015 waren zudem Sondereffekte aus Versicherungsschädigungen und Schadenersatz in Höhe von TEUR 950 enthalten.

Der Personalaufwand verringerte sich im Geschäftsjahr 2016 um TEUR 1.546 auf TEUR 11.261. Das ist maßgeblich auf die im Vorjahreszeitraum angefallenen anteilsbasierten Vergütungskomponenten nach IFRS 2 zurückzuführen, die im Zusammenhang mit dem Börsengang standen.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel um insgesamt TEUR 741 geringer aus als 2015 und betrug TEUR 7.140. Der Rückgang resultierte aus Einsparungen vor allem bei den IT- und Verwaltungskosten sowie den übrigen betrieblichen Aufwendungen. Gegenläufig wirkte die Entwicklung der Beratungs- und Prüfungsgebühren.

In 2016 stiegen die Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 1.801 auf TEUR 25.650 an. Ursache sind im Wesentlichen höhere Aufwendungen für Zinssicherungsinstrumente sowie gestiegene übrige Finanzierungsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2016 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 299 (Vj. TEUR -848). Das Bewertungsergebnis ist in beiden Jahren im Wesentlichen auf ineffektive Teile bei Derivaten im Hedge-Accounting und Derivate außerhalb einer Bewertungseinheit zurückzuführen.

Die Ertragsteuern setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 5.986, periodenfremden Effekten für tatsächliche Ertragsteuern von TEUR -1.577 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 30.098.

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	94.109	130.862	-36.753	-28,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	34.507	38.311	-3.804	-9,9
EBT	128.616	169.173	-40.557	-24,0
Zinsergebnis	25.337	23.406	1.931	8,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-299	848	-1.147	n/a
EBIT	153.654	193.427	-39.773	-20,6
Planmäßige Abschreibungen	561	760	-199	-26,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-39.860	-87.856	47.996	-54,6
EBITDA	114.355	106.331	8.024	7,5

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2016 ein EBITDA von TEUR 114.355. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 8.024 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 Abnahme des Finanzmittelfonds am Ende des Jahres, maßgeblich durch Ankäufe von Immobilien:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	88.044	83.914	4.130	4,9
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-414.107	-150.288	-263.819	175,5
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	210.744	97.511	113.233	116,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-115.321	31.137	-146.458	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	183.736	152.599	31.137	20,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	68.415	183.736	-115.321	-62,8

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm um TEUR 4.130 im Vergleich zum 31. Dezember 2015 zu und betrug zum 31. Dezember 2016 TEUR 88.044, im Wesentlichen resultierend aus dem höheren Vermietungsergebnis. Gegenläufig wirkten Ertragsteuerzahlungen sowie höhere Zinszahlungen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 414.107 spiegelte im Wesentlichen die Auszahlungen für den Ankauf von Immobilien wider.

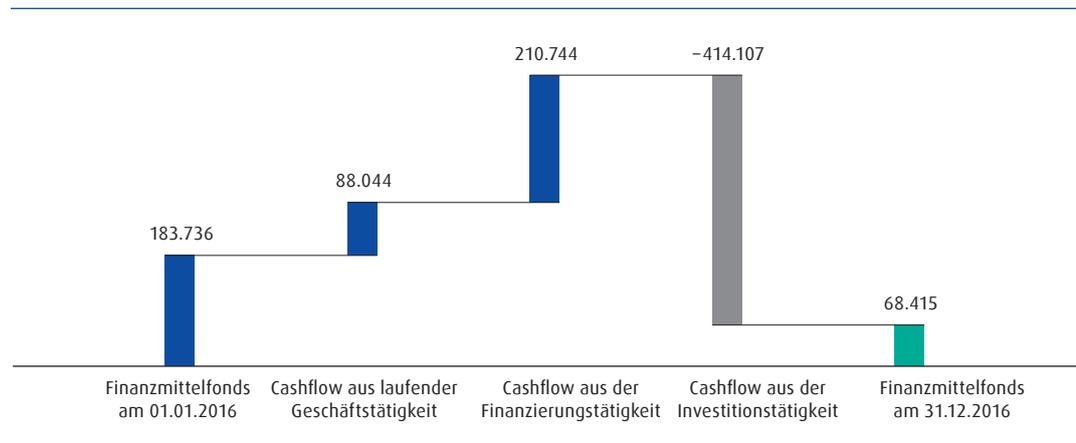
Die Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.800 auf TEUR 31.976 im Geschäftsjahr.

Der höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist bedingt durch die gegenüber der Vorperiode um TEUR 245.933 höheren Darlehensaufnahmen. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von TEUR 48.551 gegenüber TEUR 15.326 im Vorjahr sowie die in 2015 erfolgte Kapitalerhöhung von TEUR 100.724.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2016 um TEUR 115.321 auf TEUR 68.415 gesunken:

Veränderung der Zahlungsmittel

in TEUR



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	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	2.215.321	1.753.746	461.575	26,3
Aktive latente Steuern	2.652	0	2.652	0
Andere langfristige Vermögenswerte	18.067	20.556	-2.489	-12,1
Finanzanlagen	4.800	2.535	2.265	89,3
Flüssige Mittel	68.415	183.736	-115.321	-62,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	35.508	38.888	-3.380	-8,7
Vermögen	2.344.763	1.999.461	345.302	17,3
Eigenkapital	1.009.503	967.874	41.629	4,3
Langfristige Verbindlichkeiten	1.009.406	771.914	237.492	30,8
Passive latente Steuern	217.713	185.867	31.846	17,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	108.141	73.809	34.332	46,5
Kapital	2.344.763	1.999.461	345.302	17,3

Die Vermögensseite wird mit TEUR 2.215.321 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den darauf geleisteten Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 88 % auf 94 % erhöht.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte insgesamt aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 39.859), Ankäufen (TEUR 442.998), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 18.543) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 28.857). Darüber hinaus wirkten Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen (TEUR 3.211).

Die liquiden Mittel sanken im Berichtszeitraum um TEUR 115.321 auf TEUR 68.415, im Wesentlichen durch Ankäufe von Immobilien.

Das Eigenkapital des Konzerns betrug TEUR 1.009.503 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 41.629, während die Verbindlichkeiten des Konzerns in Summe um TEUR 303.670 angestiegen sind. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 94.109, gegenläufig wirkte die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 48.551.

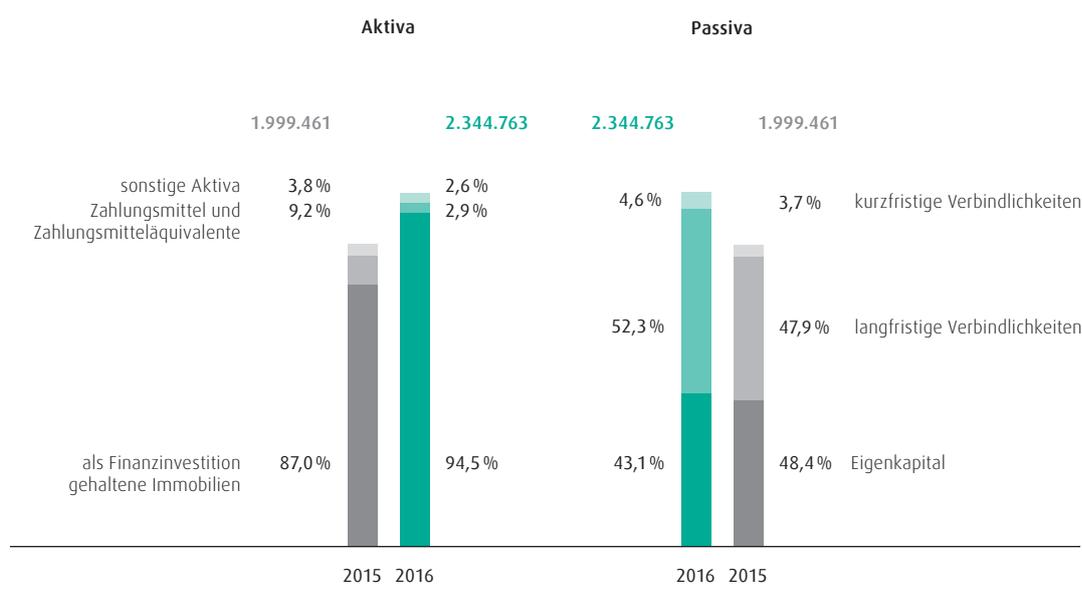
in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.009.503	967.874	41.629	4,3
Kapital	2.344.763	1.999.461	345.302	17,3
Eigenkapitalquote in %	43,1	48,4	-5,3 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 5,3 Prozentpunkte auf 43,1%, was im Wesentlichen in der Erhöhung der Darlehensverbindlichkeiten begründet ist.

Die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. der latenten Steuern sind im Geschäftsjahr 2016 um TEUR 269.338 gestiegen und machen 92% der Verbindlichkeiten aus. Grund ist im Wesentlichen die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen zur Ankaufsfinanzierung. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 34.332, primär aufgrund von in 2017 auslaufenden Darlehen. Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert.

Konzernbilanzstruktur

in TEUR



2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	94.109	130.862	-36.753	-28,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	34.507	38.311	-3.804	-9,9
EBT	128.616	169.173	-40.557	-24,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-6.103	-8.088	1.985	-24,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-10	-771	761	-98,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-39.860	-87.856	47.996	-54,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-299	848	-1.147	n/a
Sonstige Effekte ²	892	-1.184	2.076	n/a
FFO vor Steuern	83.236	72.122	11.114	15,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34.507	-38.311	3.804	-9,9
Latente Steuern	30.098	34.583	-4.485	-13,0
Bereinigung von Steuereffekten aus Transaktionskosten sowie aperiodische Effekte	-1.950	-4.407	2.457	-55,8
FFO nach Steuern	76.877	63.987	12.890	20,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) ³	67.432	62.041		
FFO je Aktie in EUR	1,14	1,03	0,11	10,7

¹ 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

⁽¹⁾ die Abschreibung auf IAS-16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 145, Vj. TEUR 185),

⁽²⁾ Erträge aus dem Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 0, Vj. TEUR 30),

⁽³⁾ Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 477, Vj. TEUR 670),

⁽⁴⁾ anteilsbasierte Vergütung (TEUR 0, Vj. TEUR 957),

⁽⁵⁾ Auflösung Rückstellung Fördermittlrückforderung (TEUR 404, Vj. TEUR 1.317),

⁽⁶⁾ Erträge aus Versicherungsentschädigung für abgeschriebene Investition u. Schadensersatzleistung Notar (TEUR 0, Vj. TEUR 950),

⁽⁷⁾ Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 283, Vj. TEUR 0),

⁽⁸⁾ Transaktionskosten (TEUR 957, Vj. TEUR 0),

⁽⁹⁾ Auflösung Rückstellung anfallende Baukosten (TEUR 0, Vj. TEUR 700).

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2015: 67,4 Mio., zum 31. Dezember 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2015 62,0 Mio. und in 2016 67,4 Mio. Aktien.

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

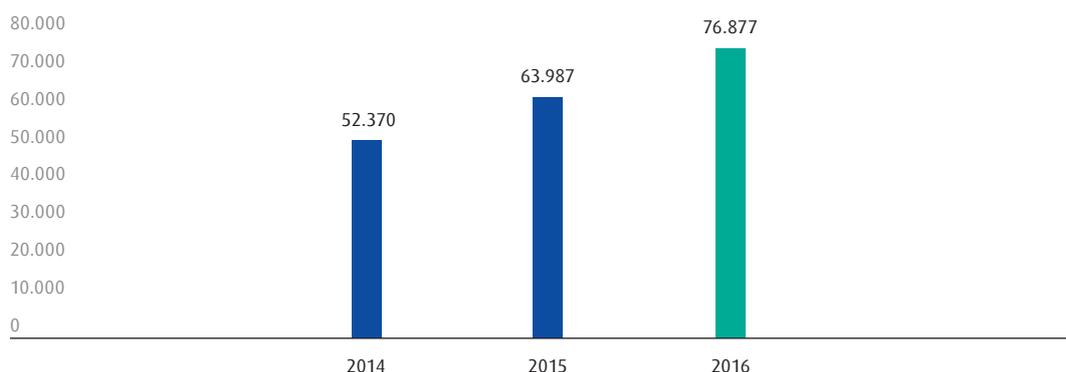
Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer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

Die Kennzahl FFO betrug in 2016 TEUR 76.877 und stieg gegenüber 2015 um 20,1% bzw. TEUR 12.890. Die FFO je Aktie betragen EUR 1,14 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im November 2015 erfolgte Kapitalerhöhung über dem Niveau der Vergleichsperiode.

Im Geschäftsbericht 2015 prognostizierte die TLG IMMOBILIEN die FFO für 2016 zwischen EUR 71 Mio. und EUR 73 Mio. Diese Prognose wurde mit dem Halbjahresbericht 2016 auf EUR 74 Mio. bis EUR 76 Mio. angepasst. Die für 2016 prognostizierten FFO konnten somit leicht übertroffen werden. Ursächlich hierfür war ein leicht über den Erwartungen liegendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Die FFO haben sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

Funds from Operations (FFO)

in TEUR



Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergab sich vor allem aus dem höheren Vermietungsergebnis durch die erfolgreichen Ankäufe sowie den erzielten Kosteneinsparungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.215.228	1.739.474	475.754	27,4
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	93	14.272	-14.179	-99,3
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)	6.109	9.344	-3.235	-34,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	19.174	15.912	3.262	20,5
Vorräte (IAS 2)	1.103	1.104	-1	-0,1
Immobilienvermögen	2.241.708	1.780.106	461.602	25,9
Bankverbindlichkeiten	1.040.412	782.688	257.724	32,9
Zahlungsmittel	68.415	183.736	-115.321	-62,8
Nettoverschuldung	971.997	598.952	373.045	62,3
Net Loan to Value (Net LTV) in %	43,4	33,6	9,8 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 43,4%. Die zuletzt im Quartalsbericht zum 30. September 2016 kommunizierte langfristige Obergrenze des Net LTV von 45% wurde eingehalten. Die Gründe für den Anstieg um 9,8 Prozentpunkte lagen im Wesentlichen in der erhöhten Fremdkapitalaufnahme für angekaufte Objekte.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	1.009.503	965.065	44.438	4,6
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	5.327	5.572	-245	-4,4
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.443	333	1.110	333,3
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	18.089	15.921	2.168	13,6
Aktive latente Steuern	-2.652	0	-2.652	0
Passive latente Steuern	217.713	185.867	31.846	17,1
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	1.248.259	1.171.594	76.665	6,5
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	67.432		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	18,51	17,37		

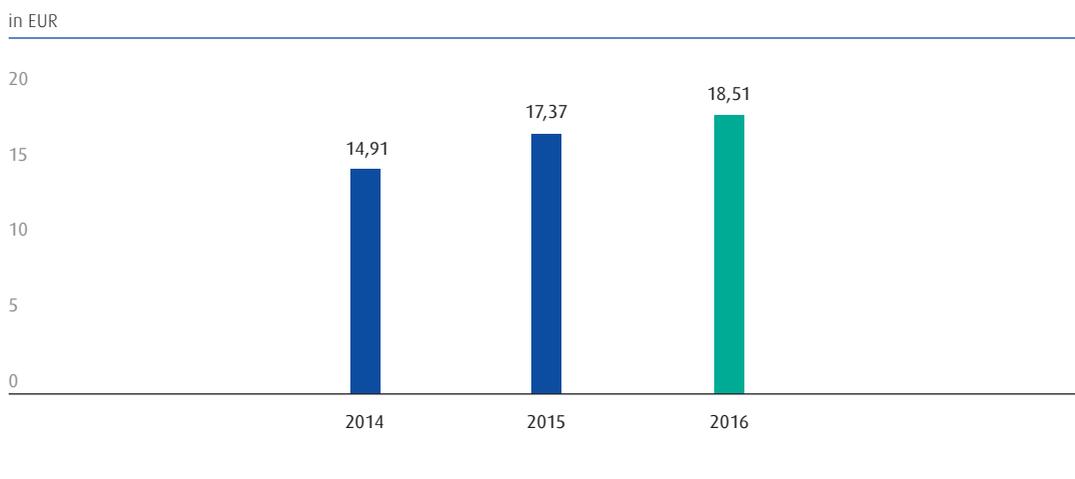
¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile in 2015

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.

Zum Jahresende 2016 betrug der EPRA NAV TEUR 1.248.259, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 18,51. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 76.665.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 93.998, welches geprägt war von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung sowie mit TEUR 39.860 von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes. Gegenläufig wirkt die erfolgte Auszahlung der Dividende an die Aktionäre von TEUR 48.551. Die erwartete leicht positive Entwicklung des EPRA NAV wurde dadurch übertroffen.

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

EPRA NAV pro Aktie

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 2016 waren bei der TLG IMMOBILIEN 111 (Vj. 122) Arbeitnehmer ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse beschäftigt. Die Reduzierung der Mitarbeiteranzahl ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens und den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau zurückzuführen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt 13 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 2016 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, 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 zweiten Mal in Folge hat die TLG IMMOBILIEN AG im Jahr 2016 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 als äußerst attraktiven Arbeitgeber an und ist stolz auf ihr Unternehmen. Nahezu alle Mitarbeiter erkennen den eigenen Beitrag ihrer Arbeit am Gesamterfolg.

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 Niederlassungen der TLG IMMOBILIEN mit Büros in Berlin, Dresden, Erfurt, Leipzig und Rostock. Ein Standort in Frankfurt am Main ist in Planung. 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 die 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 2016 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen des Risikomanagementsystems.

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 an den Standorten der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up“-Prinzip durchgeführt. Die Risikosituation an den Standorten und in den einzelnen Abteilungen 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 Standorte, betroffene Fachbereiche und die Tochtergesellschaften 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.

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.

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“ 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 zentrale 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 2016 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 Risiken aus 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

Absatzrisiko

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. Können geplante Immobilienverkäufe nicht realisiert werden, entsteht ein Absatzrisiko. Das Risiko materialisiert sich in Abweichungen vom geplanten Veräußerungserlös, z. B. aufgrund des Nichtzustandekommens von Kaufverträgen bedingt durch eine veränderte Angebots- und Nachfragesituation im Vergleich zur Planung. Durch nicht realisierte Verkäufe bleibt Kapital gebunden und kann nicht für weiteres Wachstum freigesetzt werden, was die Liquidität der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen kann. Zur Vermeidung bzw. Reduzierung dieses Risikos führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse sowie das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Im Geschäftsjahr kam es zu keinen wesentlichen zeitlichen Verschiebungen der für 2016 geplanten Verkäufe. Zudem konnte ein in 2015 mit hohem Transaktionsvolumen geplanter, aber nicht realisierter Kaufvertrag im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Damit reduzierten sich zum Berichtsstichtag Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit des Absatzrisikos von hoch im Vorjahr auf unwesentlich.

Forderungsausfall aus Verkauf und Vermietung

Die TLG IMMOBILIEN versucht, Forderungsausfallrisiken aus Verkauf und Vermietung durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch ein strukturiertes Forderungsmanagement entgegengewirkt.

Die Einschätzung des Ausfallrisikos von Forderungen aus Verkäufen ergab zum Ende des Berichtsjahres ein hohes Schadenspotenzial, welches jedoch unverändert nur mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Tragen kommt, da bisher kaum Rückabwicklungen bzw. Insolvenzen von Käufern eintraten.

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. Für das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung wurde unverändert eine mittlere Schadenshöhe bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit gewählt, was aus der positiven Forderungsentwicklung während des Geschäftsjahres resultiert. Die Entwicklung der Forderungen wird monatlich ausgewertet, deren Zusammenhang analysiert und Maßnahmen zur Einbringung eingeleitet, u. a. durch direkten Kontakt mit den Mietern.

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 mit einer Ausnahme ausschließlich 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. Daher bewegen sich sowohl die Schadenshöhe als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit zum Berichtsstichtag, wie im Vorjahr, auf geringem Niveau.

Umwelt und Altlasten

Von Signifikanz 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 als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus nicht einbringbaren Betriebskosten, aus unterlassener Instandhaltung, aus Fördermitteln 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. Sowohl der Eintritt des Risikos als auch das mögliche Schadenspotenzial aus Korrekturbedarf durch Einsprüche wird gleichbleibend als gering eingeschätzt. Dennoch könnten Ungenauigkeiten und Fehler in den jährlichen Nebenkostenabrechnungen auftreten, welche die Zufriedenheit der Mieter und die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen.

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 und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt.

Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Schadenshöhe wird aufgrund der konsequenten Prüfung und zeitnahen Mängelbeseitigung sowie durch die Verkehrssicherungsprüfungen als unwesentlich erachtet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird im mittleren Segment eingestuft.

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 Fördermittelempfänger 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. Zum 31. Dezember 2016 wird diesbezüglich von einer geringen Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die durch attraktive Zukäufe, 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. Vorangegangene Ausschreibungen, Vertrags- und Preisverhandlungen bilden eine wichtige Grundlage. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufrkriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt.

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 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 2016 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für eine signifikante Abwertung des Immobilienbestandes.

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

Unternehmensspezifische Risiken

Finanzierung

Mit der Wachstumsstrategie der TLG IMMOBILIEN werden auch zukünftig weitere Fremdkapitalaufnahmen 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 können sich für die Gesellschaft bei Neu- und Refinanzierungen höhere Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. 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.

Das Zinsänderungsrisiko für bestehende Bankfinanzierungen sichert die TLG IMMOBILIEN im Wesentlichen durch Zinssicherungsinstrumente ab. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde per 31. Dezember 2016 wie im Vorjahr als hoch bewertet, die Schadenshöhe von mittel per 31. Dezember 2015 auf unwesentlich verringert aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus als Basis für die Risikoeinschätzung und günstigerer Finanzierungs-konditionen.

Die Finanzierungsverträge sehen teilweise Financial Covenants vor, bei deren Nichteinhaltung die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben kann. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch deren regelmäßige Überprüfung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung der Anforderungen sicherzustellen. Es besteht in der Regel die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch eine Sondertilgung zu heilen. Im Jahr 2016 gab es keinen Verstoß gegen vereinbarte Covenants.

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 zukünftig geplanter Transaktionsvolumina im Vergleich zum Vorjahr von mittel auf hoch eingestuft, jedoch gleichbleibend mit einer geringen Schadenshöhe bemessen.

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 wird zum Ende des Geschäftsjahres weiterhin als hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit hingegen als unwesentlich eingeschätzt.

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 und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind essentiell 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 u. a. durch Fluktuation 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. Das Personalrisiko wird hinsichtlich Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit gleichbleibend als unwesentlich eingeschätzt.

Prozess- und Gerichtskosten, 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. Weitere Verfahren mit einem signifikanten Streitwert sind nicht absehbar. Darüber hinaus werden Fristen in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

Beide Risiken werden hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert als unwesentlich eingestuft.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens in hohem Maße 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 von Immobilientransaktionen sowie größeren 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 hoch eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken, Feuer/Einbruch/Naturkatastrophen

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. Dadurch können 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 zuungunsten der TLG IMMOBILIEN gebraucht 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. Das Datenqualitätsrisiko wurde hinsichtlich der Schadenshöhe unverändert im mittleren Bereich mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

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 durch Naturkatastrophen (wie z. B. Hochwasser), 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. Aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme wird das Risiko als unwesentlich betrachtet. Es finden regelmäßig entsprechende Mitarbeiter-schulungen 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 Jahres-

abschlusses 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 essentieller 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 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. Nach Möglichkeit wird die bilanzielle Abbildung einer Bewertungseinheit vorgenommen.

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.

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 2016 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „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, gut diversifiziertes Portfolio auf dem Immobilienmarkt in Ostdeutschland und nunmehr auch in Teilen Westdeutschlands, was vor allem auf die Kompetenz der engagierten Mitarbeiter, die langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how und eine konsequente Kundenorientierung zurückzuführen ist. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gut vernetzt, verfügt des Weiteren über langjährige Markterfahrungen, was zu einer verlässlichen Markteinschätzung führt. Auf diese Weise kann die TLG IMMOBILIEN von möglichen Transaktionsvorhaben Dritter frühzeitig Kenntnis erlangen, was ggf. die Akquisitionschancen erhöht.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu günstigen Konditionen. Gleichzeitig bieten sich Chancen, mithilfe des Einsatzes neuer Finanzierungsinstrumente bei Immobilienankäufen flexibel im Sinne der Wachstumsstrategie reagieren zu können.

Neben diesen Aktivitäten ermöglicht eine stetige Überprüfung und Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen das Heben von Potenzialen verbunden mit Kosteneinsparungen.

Im Bereich Vermietung können sich aufgrund der langjährigen regionalen Marktexpertise in Bezug auf leer stehende Flächen auch zukünftig Chancen ergeben. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 6,1 Jahren aus. Vor dem Hintergrund ggf. steigender Verbraucherpreise können sich leichte positive Auswirkungen auf die Mieterlöse ergeben, da in der Regel Indexanpassungen in den Mietverträgen vereinbart wurden.

Weiterhin bestehen Flächenpotenziale bei einigen Grundstücken, die teilweise durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung der TLG IMMOBILIEN zu steigern. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und die Mieter länger an die Immobilie zu binden.

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

Bezüglich der Konjunktorentwicklung in Deutschland und der daraus resultierenden Effekte am Immobilieninvestmentmarkt bleibt abzuwarten, inwieweit sich Veränderungen der Außen- und Wirtschaftspolitik nach dem Regierungswechsel in den USA und der zu erwartende Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union auswirken werden. Die Bundesregierung rechnet für 2017 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 1,4% und für 2018 um 1,6% und verweist dabei auf die Tatsache, dass die Weltwirtschaft weiterhin mit Problemen zu kämpfen habe und die Folgen der Brexit-Entscheidung in weiten Bereichen noch nicht absehbar seien. Jones Lang LaSalle (JLL) rechnet für 2017 mit einer Verlangsamung des Preisauftriebs am Immobilieninvestmentmarkt auf +7%. Umso mehr werde es für Investoren auf das Mietwachstum sowie auf eine realistische Einschätzung des Wachstumspotenzials ankommen.

Büroimmobilienmarkt

Für 2017 rechnet JLL mit einem Fertigstellungsvolumen von etwas mehr als 1 Mio. m². Angesichts der leicht gewachsenen, aber dennoch moderaten Neubaupipeline dürfte der Druck auf die Mieten nach Einschätzung von JLL weiter bestehen bleiben und 2017 zu Steigerungen um die 3 % im Spitzensegment führen. Auch bei den Durchschnittsmieten sind weitere Zunahmen zu erwarten. Für den Leerstand wird ein weiterer Rückgang um bis zu 0,3 Prozentpunkte prognostiziert.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Einschätzung von Savills ändert sich der Verkaufsflächenbedarf im Einzelhandel, sodass künftig zunehmend kleinere Flächen gefragt sein werden. Begründet wird dies mit dem noch in vollem Gange befindlichen strukturellen Umbruch im Einzelhandel und der anhaltenden Verlagerung von Umsätzen vom stationären zum Online-Handel. Die Flächensuche der Einzelhändler konzentriert sich dann in Zukunft auf die Lagen mit den höchsten Passantenfrequenzen und auf wohnortnahe Versorgungsstandorte zur Nahversorgung.

Hotelimmobilienmarkt

Angesichts des Rekordresultats 2016 am Transaktionsmarkt für Hotelimmobilien sehen die Experten von BNP Paribas Real Estate immer größere Schwierigkeiten, eine Prognose für das Jahr 2017 abzugeben. Grundsätzlich bestehe zwar weiterhin eine sehr hohe Investorennachfrage, andererseits sei das Angebot trotz guter Bautätigkeit unzureichend und das Transaktionsvolumen im Jahr 2016 durch eine Vielzahl größerer Verkäufe geprägt gewesen. Gleichwohl sollte auch 2017 wieder ein Jahrestransaktionsvolumen von zumindest EUR 4 Mrd. erreichbar sein.

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 2016 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die TLG IMMOBILIEN für 2017, 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 2017 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. In 2017 besteht Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maß, sodass die 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 % (2016: 43,4 %).

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Ankaufstransaktionen Funds from Operations (FFO) EUR 84 Mio. bis EUR 86 Mio. (2016: EUR 76,9 Mio.). Dies ermöglicht eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre. Mögliche Ankäufe in 2017 können die FFO für 2017 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 2017. 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 § 289a und § 315 Abs. 5 HGB abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung steht gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <http://ir.tlg.de/corporategovernance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289a und 315 Abs. 5 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.



4.2 FRAUENQUOTE

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.

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 2017. 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. 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 30. September 2015 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 11,11% und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30 % festgelegt; beide sollen bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden.

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 29. April 2015 die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2015 fest und für das Jahr 2016 in der Sitzung vom 29. März 2016.

in TEUR	Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
Grundvergütung	300	300
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	200
Mehrfürjährige 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 Nebenleistungen. 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.

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 2016 und 2015

Für die erfolgreiche vollständige Veräußerung der Anteile der ehemaligen Gesellschafter, die LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, im Jahr 2015 wurden den Vorständen jeweils Aktien im Wert von EUR 1,16 Mio. übertragen.

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Zufluss in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2016	2015	2016	2015
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	86	82	27	25
Zwischensumme Festvergütung	386	382	327	325
Erfolgsprämie ¹	0	1.163	0	1.163
Einjährige variable Vergütung (STI)	260	200	260	200
Zwischensumme variable Vergütung	260	1.363	260	1.363
Gesamtvergütung	646	1.745	587	1.688

¹ Die Gewährung der Erfolgsprämie für den vollständigen Verkauf der Gesellschafteranteile erfolgte durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN AG.

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Peter Finkbeiner				Niclas Karoff			
	2016	2016 min.	2016 max.	2015	2016	2016 min.	2016 max.	2015
Festvergütung	300	300	300	300	300	300	300	300
Nebenleistungen	86	86	86	82	27	27	27	25
Zwischensumme Festvergütung	386	386	386	382	327	327	327	325
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	0	260	200	200	0	260	200
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	299	0	625	387	299	0	625	387
Zwischensumme variable Vergütung	499	0	885	587	499	0	885	587
Gesamtvergütung	885	386	1.271	969	826	327	1.212	912

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2016	2015	2016	2015
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	86	82	27	25
Zwischensumme Festvergütung	386	382	327	325
Einjährige variable Vergütung (STI)	260	200	260	200
Gesamtvergütung	646	582	587	525

Für die Jahre 2015 und 2016 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen im Jahr 2015 insgesamt EUR 0,2 Mio. und im Jahr 2016 EUR 0,2 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 Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags infolge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausgezahlt. 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 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.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Alexander Heße hat sein Mandat zum 31. Mai 2016 niedergelegt und keine Vergütung für das Jahr 2016 geltend gemacht.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 30. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates (Herr Michael Zahn) erhält das Doppelte (TEUR 60). Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Herr Dr. Michael Bütter) oder des Prüfungsausschusses (Frau Elisabeth Stheeman, Herr Dr. Claus Nolting) erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 5. Der Vorsitzende des jeweiligen Ausschusses (Herr Michael Zahn für den Präsidial- und Nominierungsausschuss und Herr Helmut Ullrich für den Prüfungsausschuss) erhält das Doppelte (TEUR 10).

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2016 gewährt wurden oder gewährt werden:

in TEUR	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmaßnahmen-ausschuss	Sitzungsgelder	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn	60.000,00	10.000,00	0,00	1.000,00	7.500,00	14.915,00	93.415,00
Alexander Heße	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Helmut Ullrich	30.000,00	0,00	10.000,00	500,00	7.500,00	9.120,00	57.120,00
Elisabeth Stheeman	30.000,00	0,00	5.000,00	0,00	7.500,00	0,00	42.500,00
Dr. Michael Bütter	30.000,00	5.000,00	0,00	500,00	9.000,00	8.455,00	52.955,00
Dr. Claus Nolting	30.000,00	0,00	5.000,00	0,00	6.000,00	7.790,00	48.790,00

Herr Heße hat im Geschäftsjahr 2016 auf seine Aufsichtsratsvergütung verzichtet.

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 2016 beträgt das Grundkapital EUR 67.432.326,00 eingeteilt in 67.432.326 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 zum 24. Juli 2015 schriftlich mitgeteilt, hält die Government of Singapore Investment Corporation, Singapur, insgesamt 13,33 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326. Die der Gesellschaft von der Government of Singapore Investment Corporation für den 24. Juli 2015 mitgeteilte Anzahl von Stimmrechten entspräche 12,12 % der Gesamtzahl der Stimmrechte zum 31. Dezember 2016. 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 Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Mai 2021 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 9.195.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 9.195.000,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016).

Weiterhin ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. Oktober 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 24.521.163 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 24.521.163,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (verbliebenes genehmigtes Kapital 2014/II gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Oktober 2014). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das genehmigte Kapital 2016 bzw. das verbleibende genehmigte Kapital 2014/II jeweils dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 33.716.163,00 durch Ausgabe von bis zu 33.716.163 neuen Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 30. Mai 2021 begeben werden können.

Weitere Details des jeweiligen genehmigten Kapitals und des 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 Kaufangebots 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 6 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, 10. Februar 2017



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 AG basieren auf den folgenden Säulen:

- ▼ Strategisches Portfolio Management
- ▼ Asset und Property Management
- ▼ Akquisitionen und Verkäufe

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 strategischer Objekte (Assetklasse Sonstige) sowie nicht mehr zum Portfolio passender Objekte aus den Assetklassen der Büro- und Einzelhandelsimmobilien stärker fokussiert.

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:

in TEUR	01.2016–12.2016		01.2015–12.2015		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	186,2	99	180,0	99	6,2	3
Bestandsveränderung	2,3	1	1,0	1	1,3	134
Gesamtleistung	188,5	100	181,0	100	7,5	4
Betrieblicher Aufwand	136,1	72	109,2	60	26,9	25
Betriebsergebnis	52,4	28	71,8	40	-19,4	-27
Beteiligungsergebnis	3,3		4,7		-1,4	-30
Finanzergebnis	-26,8		-23,7		-3,1	13
Sonstige operative Effekte	2,0		2,7		-0,7	-24
Operatives Ergebnis	30,9		55,5		-24,6	-44
Nicht operatives Ergebnis	4,0		22,9		-18,9	-83
Ergebnis vor Steuern	34,9		78,4		-43,5	-55
Ertragsteuern	4,9		10,1		-5,2	-51
Jahresergebnis	30,0		68,3		-38,3	-56

Im Geschäftsjahr 2016 konnte ein positives Jahresergebnis von EUR 30,0 Mio. erzielt werden, welches der Prognose aus dem Geschäftsbericht 2015 entspricht. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultierte trotz gestiegener Umsatzerlöse hauptsächlich aus einem deutlich höheren betrieblichen Aufwand sowie einem geringeren nicht operativen Ergebnis.

Der Anstieg der Umsatzerlöse war im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus der Objektbewirtschaftung (EUR +16,8 Mio.) zurückzuführen. Die Veränderung wird maßgeblich durch die Ende 2015/Anfang 2016 erfolgten Ankäufe verursacht. Der Umsatzerlösrückgang aus Verkäufen (EUR -10,9 Mio.) wurde damit kompensiert.

Der betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreswert um EUR 26,9 Mio., überwiegend aufgrund höherer planmäßiger Abschreibungen, deutlich höherer Buchwertabgänge sowie höherer Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung korrespondieren mit der Veränderung der Umsatzerlöse aus Objektbewirtschaftung.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 19,4 Mio., im Wesentlichen verursacht durch ein geringeres Veräußerungsergebnis von EUR 10,3 Mio. (Vj. EUR 29,0 Mio.) bei Immobilienverkäufen.

Die im Geschäftsjahr 2016 um EUR 3,1 Mio. gestiegenen Finanzierungskosten sind auf den deutlich gestiegenen Immobilienbestand und der damit einhergehenden Finanzierung zurückzuführen.

Die Zinsderivate dienen der Zinsabsicherung von bereits aufgenommenen Krediten. Sie wurden mit der Mark-to-Market-Methode bewertet und als Bewertungseinheit bilanziert. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zum Berichtsstichtag beträgt die Drohverlustrückstellung aufgrund von Ineffektivitäten EUR 2,0 Mio. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet.

Das nicht operative Ergebnis reduzierte sich aufgrund des deutlich niedrigeren Saldos aus Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen bei den Liegenschaften auf EUR 4,0 Mio. (Vj. EUR 22,9 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 4,9 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 5,4 Mio.), aperiodischen Steuererträgen (EUR 1,5 Mio.) sowie passiven latenten Steuern 2016 (EUR 1,0 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	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	72,2	84,0	-11,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-399,6	-152,5	-247,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	210,8	97,5	113,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-116,6	29,0	-145,6
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	180,4	151,4	29,0
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	63,8	180,4	-116,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von EUR 72,2 Mio. fiel in 2016 um EUR -11,8 Mio. niedriger aus als im Vorjahr. Ursächlich sind vor allem die deutlich höheren Steuer- und Zinszahlungen in 2016. Den gestiegenen Umsatzerlösen standen höhere Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen gegenüber.

Die Zunahme des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um EUR 247,1 Mio. auf EUR 399,6 Mio. spiegelt im Wesentlichen Investitionen in bestehende und neu angekaufte Immobilien in Höhe von gesamt EUR 246,2 Mio. sowie in Beteiligungen in Höhe von EUR 191,4 Mio. wider. Die Investitionen in Immobilien und Beteiligungen lagen damit EUR 229,4 Mio. über dem Vorjahreswert.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien gingen aufgrund eines geringeren Verkaufsvolumens um EUR 11,6 Mio. zurück.

Der deutlich höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist hauptsächlich auf die in 2016 neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von EUR 292,5 Mio. sowie auf die höhere Dividendenzahlung im Geschäftsjahr 2016 von 48,6 Mio. (Vj. 15,3 Mio.) zurückzuführen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um EUR 116,6 Mio. gesunken. 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:

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Anlagevermögen	1.721,6	94,6	1.356,6	85,9	365,0	26,9
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Vorräte	20,4	1,1	18,7	1,2	1,7	9,1
Kurzfristige Forderungen	6,6	0,4	15,6	1,0	-9,0	-57,7
Flüssige Mittel	63,8	3,5	180,4	11,4	-116,6	-64,6
Übrige Aktiva	6,5	0,4	7,1	0,4	-0,6	-8,5
Vermögen	1.819,1	100,0	1.578,5	100,0	240,6	15,2
Eigenkapital*	650,6	35,8	670,2	42,5	-19,6	-2,9
Langfristige Verbindlichkeiten	1.039,8	57,2	810,8	51,4	229,0	28,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	128,7	7,1	97,4	6,2	31,3	32,1
Kapital	1.819,1	100,0	1.578,5	100,0	240,6	15,2

* Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. EUR 11,6 Mio. (Vj. EUR 12,7 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um EUR 365,0 Mio. auf EUR 1.721,6 Mio.

Im Geschäftsjahr 2016 waren Zugänge zum Anlagevermögen durch den Ankauf von Immobilien/Beteiligungen sowie Investitionen in Immobilien von gesamt EUR 437,6 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 21,4 Mio. gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden planmäßige Abschreibungen (EUR 46,0 Mio.) vorgenommen. Die durch Wertaufholungen bedingten Zuschreibungen beliefen sich im Berichtsjahr saldiert mit den außerplanmäßigen Abschreibungen auf EUR 2,1 Mio. und haben die aktuelle Immobilienmarktwertermittlung als Grundlage.

Die kurzfristigen Forderungen sind stichtagsbedingt um EUR 9,0 Mio. gesunken, im Wesentlichen aufgrund von Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien.

Die liquiden Mittel sind um EUR 116,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gesunken. 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 35,8 % (Vj. 42,5 %) mit Eigenkapital, zu 57,2 % (Vj. 51,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind gegenüber 2015 um EUR 229,0 Mio. gestiegen, im Wesentlichen durch die Erhöhung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Fälligkeitsstruktur aus. So sind von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR 527,4 Mio. innerhalb von über einem bis fünf Jahren fällig, während EUR 451,6 Mio. erst ab dem Jahr 2022 fällig werden. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von EUR 5,7 Mio. und langfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Ferner sind in den langfristigen Verbindlichkeiten passive latente Steuern in Höhe von EUR 54,2 Mio. enthalten.

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 2017 ein im Vergleich zu 2016 leicht höherer Jahresüberschuss erwartet.

Berlin, 10. Februar 2017



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

KONZERNABSCHLUSS

- 96** KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 97** KONZERNBILANZ
- 98** KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 99** KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

- 100** ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
 - 100** A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
 - 100** A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
 - 100** A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES
 - 101** B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
 - 101** B.1 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS
 - 102** C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
 - 102** C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN
 - 102** C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN
 - 103** D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
 - 103** D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
 - 104** D.2 SACHANLAGEN
 - 104** D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
 - 104** D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE
 - 105** D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
 - 105** D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER
 - 105** D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER
 - 105** D.8 VORRÄTE
 - 105** D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE
 - 105** D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE
 - 105** D.11 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
 - 106** D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN
 - 106** D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
 - 106** D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG
 - 107** D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
 - 107** D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE
 - 107** D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE
 - 107** D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES
 - 108** D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG
 - 108** D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND
 - 109** D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN
 - 109** D.22 FREMDKAPITALKOSTEN
 - 109** D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN
 - 110** D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

111	E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
111	E.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
113	E.2	SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
113	E.3	SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
114	E.4	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
114	E.5	SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE
114	E.6	VORRÄTE
114	E.7	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
114	E.8	ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
115	E.9	EIGENKAPITAL
115	E.10	VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN
115	E.11	PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
117	E.12	SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
117	E.13	LATENTE STEUERN
118	E.14	VERBINDLICHKEITEN
119	F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
119	F.1	ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG
119	F.2	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG/VERÄUSSERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN
119	F.3	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE
120	F.4	PERSONALAUFWAND
120	F.5	ABSCHREIBUNGEN
120	F.6	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN
120	F.7	ZINSERGEBNIS
120	F.8	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
120	F.9	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
121	F.10	ERGEBNIS JE AKTIE
122	G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
123	H.	SONSTIGE ANGABEN
123	H.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
125	H.2	GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS
126	H.3	AUSFALLRISIKEN
128	H.4	SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN
129	H.5	LIQUIDITÄTSRISIKEN
130	H.6	MARKTRISIKEN
131	H.7	SENSITIVITÄTEN
132	H.8	ANZAHL DER MITARBEITER
132	H.9	GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS
132	H.10	IFRS-2-PROGRAMME
132	H.11	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
135	H.12	HAFTUNGSVERHÄLTNISSE
135	H.13	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
135	H.14	ANTEILSBESITZLISTE
136	H.15	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
136	H.16	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG
137		BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
138		QUARTALSPERFORMANCE
139		JAHRESPERFORMANCE

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Verweis	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	125.588	114.096
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		168.062	152.280
a) Mieterlöse		140.464	127.392
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		23.662	23.330
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.936	1.558
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-42.474	-38.184
d) Aufwendungen aus Betriebskosten		-29.979	-29.528
e) Aufwendungen für Instandhaltung		-6.618	-6.198
f) Übrige Leistungen		-5.877	-2.458
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	39.860	87.856
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	6.381	7.972
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		10	771
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		11	848
b) Aufwand Buchwertabgang		-1	-77
Sonstige betriebliche Erträge	F.3	777	4.181
Personalaufwand	F.4	-11.261	-12.807
Planmäßige Abschreibungen	F.5	-561	-760
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	-7.140	-7.881
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		153.654	193.426
Finanzerträge	F.7	313	443
Finanzaufwendungen	F.7	-25.650	-23.849
Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	299	-848
Ergebnis vor Steuern		128.616	169.172
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9	-34.507	-38.311
Konzernjahresergebnis		94.109	130.862
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	E.9		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		-263	35
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		-1.781	1.703
Gesamtergebnis		92.065	132.600
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		111	242
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		93.998	130.620
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.10	1,39	2,11
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.10	1,39	2,10
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		111	242
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		91.954	132.358

¹ Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt F.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2016

Aktiva

in TEUR	Verweis	31.12.2016	31.12.2015
A) Langfristige Vermögenswerte		2.240.840	1.776.837
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	2.215.228	1.739.474
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		93	14.272
Sachanlagen	E.2	6.672	9.827
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	1.413	1.566
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	4.800	2.535
Sonstige Vermögenswerte	E.5	9.982	9.163
Aktive latente Steuern	E.13	2.652	0
B) Kurzfristige Vermögenswerte		103.923	222.624
Vorräte	E.6	1.103	1.104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.4	5.997	11.911
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	1.239	2.195
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	864	883
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.5	7.131	6.883
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.7	68.415	183.736
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.8	19.174	15.912
Bilanzsumme Aktiva		2.344.763	1.999.461

Passiva

in TEUR	Verweis	31.12.2016	31.12.2015
A) Eigenkapital	E.9	1.009.503	967.874
Gezeichnetes Kapital		67.432	67.432
Kapitalrücklage		440.267	439.510
Gewinnrücklagen		515.094	469.369
Sonstige Rücklagen		-13.290	-11.246
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.009.503	965.065
Nicht beherrschende Anteile		0	2.809
B) Fremdkapital		1.335.260	1.031.590
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		1.227.119	957.781
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	975.164	746.677
Pensionsverpflichtungen	E.11	8.347	8.080
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	20.370	15.921
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.14	5.525	1.236
Passive latente Steuern	E.13	217.713	185.867
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		108.141	73.809
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	65.248	36.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.14	21.178	14.926
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.12	1.828	2.416
Steuerschulden		4.512	6.415
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.14	15.375	14.041
Bilanzsumme Passiva		2.344.763	1.999.461

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Verweis	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		128.616	169.173
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2	561	760
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-39.860	-87.856
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	-299	848
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E. 12	-321	-3.436
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		757	1.794
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-6.382	-8.268
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E. 6	1	373
Finanzerträge	F.7	-313	-443
Finanzaufwendungen	F.7	25.650	23.849
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E. 4/5	4.964	10.074
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		8.082	-1.992
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		121.455	104.875
Erhaltene Zinsen		255	443
Gezahlte Zinsen		-28.413	-22.987
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		-5.253	1.583
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		88.044	83.914
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.	31.976	42.776
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		210	419
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-445.621	-205.839
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-537	-253
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-136	-195
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten		0	12.804
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-414.107	-150.288
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.9	0	100.724
Dividendenzahlung	E.9	-48.551	-15.326
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-119	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E. 10	292.500	46.567
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E. 10	-33.086	-34.453
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		210.744	97.511
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)		-115.321	31.137
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		183.736	152.599
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		68.415	183.736
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		68.415	183.736
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		68.415	183.736

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
01.01.2015	61.302	343.003	354.074	-11.050	-1.934	2.569	747.963
Konzernjahresergebnis	0	0	130.620	0	0	242	130.862
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.703	35	0	1.738
Gesamtergebnis	0	0	130.620	1.703	35	242	132.600
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-3	-3
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-200	0	0	0	0	-200
Dividendenzahlung	0	0	-15.326	0	0	0	-15.326
Grundkapitalerhöhung	6.130	95.628	0	0	0	0	101.758
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-717	0	0	0	0	-717
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	1.796	0	0	0	0	1.796
Veränderung der Periode	6.130	96.507	115.294	1.703	35	240	219.910
31.12.2015	67.432	439.510	469.369	-9.347	-1.899	2.809	967.874
01.01.2016	67.432	439.510	469.369	-9.347	-1.899	2.809	967.109
Konzernjahresergebnis	0	0	93.998	0	0	111	94.109
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-1.781	-263	0	-2.044
Gesamtergebnis	0	0	93.998	-1.781	-263	111	92.065
Anpassung Nicht beherrschende Anteile	0	0	278	0	0	-2.920	-2.642
Dividendenzahlung	0	0	-48.551	0	0	0	-48.551
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	757	0	0	0	0	757
Veränderung der Periode	0	757	45.725	-1.781	-263	-2.809	41.629
31.12.2016	67.432	440.267	515.094	-11.128	-2.162	0	1.009.503

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

Der aufgestellte Konzernabschluss ist aufgrund der gegebenen Größenverhältnisse der Konzerngesellschaften maßgeblich durch die TLG IMMOBILIEN AG geprägt.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315a HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2016 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 10. Februar 2017 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 7. März 2017 billigen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

Im Juli 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 9 Finanzinstrumente.

IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten ein. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstrom-eigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Ferner sieht er ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den erwarteten Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nichtfinanziellen Risiken.

IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

Der Konzern beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 9 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden. Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung erwartet das Unternehmen keine wesentlichen Effekte. Die genauen Auswirkungen werden jedoch noch analysiert.

IFRS 15 UMSATZERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Im Mai 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen.

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme und IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien.

IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. Der Konzern beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 15 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

Der Konzern hat eine erste Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf seinen Konzernabschluss abgeschlossen und geht derzeit davon aus, dass es in Bezug auf variable Erlöse (Umsatzmieten, bedingten Kaufpreiserlösen) zu vernachlässigbaren Änderungen im Abschluss kommen könnte.

IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSE

Im Januar 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

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

Die Rechnungslegung beim Leasinggeber ist vergleichbar mit dem derzeitigen Standard – das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig für Unternehmen, die IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 oder davor anwenden. Der Konzern beabsichtigt die erstmalige Anwendung zum 1. Januar 2019. Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung – unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge als Leasingnehmer – erwartet das Unternehmen keine bedeutenden Auswirkungen.

JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN AN DEN IFRS (ZYKLUS 2012–2014)

Im Rahmen der jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2012–2014) kam es zu Änderungen von IFRS-Standards, welche jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des TLG IMMOBILIEN-Konzerns wurden die TLG IMMOBILIEN AG und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die TLG IMMOBILIEN AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die TLG IMMOBILIEN AG die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird ab dem Zeitpunkt erlangt, ab dem die folgenden Bedingungen für die TLG IMMOBILIEN AG kumulativ erfüllt sind:

- (1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.
- (2) Die TLG IMMOBILIEN AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.
- (3) Die TLG IMMOBILIEN AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt wie der Abschluss der TLG IMMOBILIEN AG.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode

das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der TLG IMMOBILIEN AG zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Abschnitt H.14 verwiesen.

C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2016	2015
Stand 01.01.	3	5
Zugänge	6	0
Abgänge	0	-2
Stand 31.12.	9	3

Die Veränderung in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf den Erwerb bzw. die Gründung von neuen Objektgesellschaften zurückzuführen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die TLG IMMOBILIEN weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilien aus, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die TLG IMMOBILIEN verfügt vereinzelt über Objekte, die teilweise eigengenutzt und teilweise fremdgenutzt, d.h. vermietet sind. Diese gemischt genutzten Immobilien werden getrennt bilanziert, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder der eigengenutzte noch der fremdvermietete Teil unwesentlich sind.

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. In der Folge werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß IFRS 13.9 ist der beizulegende Zeitwert definiert als der Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Dabei unterstellt der beizulegende Zeitwert grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Absicht oder Fähigkeit, den Vermögenswert zu veräußern.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“; IFRS 13.27 ff.). Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Sämtliche Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der

Grundlage einer von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG Ende 2016/Anfang 2017 sowie Ende 2015/Anfang 2016 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015.

Projektentwicklungen werden als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird.

Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leer stehende Objekte) wurden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge).

Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke (in E.1 unter Assetklasse „Sonstiges“ abgebildet) erfolgte mittels des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse. Ggf. wurde zusätzlich die Residualwertmethode zur Plausibilisierung der Bodenwerte angewendet.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden für die Bewertung herangezogen:

- ▼ Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien

- ▼ Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse
- ▼ Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln
- ▼ Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen
- ▼ Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten

D.2 SACHANLAGEN

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine nachträgliche Aktivierung erfolgt dann, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren

	2016	2015
Selbst genutzte Immobilien	50-60	50-60
Technische Anlagen und Maschinen	8-15	8-13
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	3-13

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Der Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile und den beizulegenden Zeitwerten der einzelnen erworbenen Vermögenswerte, den übernommenen Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten.

Der aus der Kaufpreisallokation resultierende Goodwill wird auf zahlungsmittelgenerierende Einheiten allokiert, welche erwartungsgemäß aus dem Unternehmenszusammenschluss einen Nutzen ziehen werden.

Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Details zu Prämisse und Durchführung des Impairment-Tests bei der TLG IMMOBILIEN finden sich in Kapitel D.4.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt im Konzern jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

Für erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte führt die TLG IMMOBILIEN den Werthaltigkeitstest einmal jährlich durch sowie zusätzlich immer dann, wenn Indikatoren dafür vorliegen, dass eine Wertminderung vorliegen könnte.

Der Goodwill resultiert ausschließlich aus dem zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der TLG FAB bestehenden Überhang der angesetzten latenten Steuerverbindlichkeiten (für passive temporäre Differenzen betreffend das Immobilienvermögen) gegenüber den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten der entsprechenden Steuerverbindlichkeiten. Da weiterhin ein Überhang von passiven temporären Differenzen im Vergleich zum Goodwill besteht, kam eine Wertminderung nicht in Betracht.

D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb des Konzerns grundsätzlich zum Handelstag. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus der Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

In den Fällen, in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die TLG IMMOBILIEN übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

Leasingverhältnisse, bei denen dem TLG IMMOBILIEN-Konzern kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IAS 17 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im TLG IMMOBILIEN-Konzern verbleiben.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

D.8 VORRÄTE

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, welche im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.22 verwiesen.

D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Mittels Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen werden mögliche Ausfallrisiken durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse berücksichtigt.

D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

D.11 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedin-

gungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können. In der Praxis gelten diese Kriterien in Bezug auf einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als erfüllt, sofern zum Bilanzstichtag bereits ein notariell beglaubigter Kaufvertrag vorliegt, der Übergang von Nutzen und Lasten jedoch erst in einer Folgeperiode eintreten wird.

Verbindlichkeiten, die zusammen mit dem geplanten Verkauf veräußert werden, sind Bestandteil der Veräußerungsgruppe oder des aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IAS 39.AG 62, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Pensionsverpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit-Methode)

ermittelt. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Zu jedem Stichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Teilweise bestehen Zusagen mit einer Garantieverzinsung von 1,0% p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG IMMOBILIEN trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der TLG IMMOBILIEN nicht vor.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und ergebnisneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Auch in den Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem vereinbarten Rentenbaustein.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand gezeigt.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt die TLG IMMOBILIEN aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit erhalten der Vorstand sowie ausgewählte Führungskräfte des Konzerns eine anteilsbasierte Vergütung in Form von Eigenkapitalinstrumenten (sog. Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente), die nach IFRS 2 bilanziert werden.

Die Kosten von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt bewertet, zu dem die Gewährung erfolgt.

Diese Kosten werden, zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung der Kapitalrücklage, über den Erdienungszeitraum im Personalaufwand erfasst.

D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden im TLG IMMOBILIEN-Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden ergebniswirksam berücksichtigt, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IAS 39 vorliegt.

Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht im TLG IMMOBILIEN-Konzern ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgswirksam berücksichtigt.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in die Konzerngesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam berücksichtigt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch in den kumulierten sonstigen Rücklagen stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

Die TLG IMMOBILIEN sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigende Stufen:

- Level 1:** die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann
- Level 2:** andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind
- Level 3:** nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2016 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie H.1.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	x	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		x
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	x	
Derivative Finanzinstrumente	x	

D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen, Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Sie sind planmäßig als Ertrag zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, verrechnen zu können.

Investitionszulagen sind Zuwendungen, die für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögenswertes gewährt werden. Sie werden im TLG IMMOBILIEN-Konzern von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswertes aktivisch abgesetzt. Es erfolgt eine ratierliche Erfassung der Zuwendungen mittels eines reduzierten Abschreibungsbetrages über die Nutzungsdauer der Vermögenswerte, sofern dieser einer planmäßigen Abschreibung unterliegt.

Laufende Zuschüsse in Form von Instandhaltungs- und Aufwendungszuschüssen werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzerngesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für welche Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

Soweit sogenannte qualifizierte Vermögenswerte vorliegen, erfolgt eine Aktivierung von Fremdkapitalzinsen, sofern diese wesentlich sind.

D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- ▼ Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch einen externen Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters „Insti-

tut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)“ etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

- ▶ Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hinsichtlich ungenutzter steuerlicher Verluste bestehen zudem Unsicherheiten aufgrund zukünftiger Betriebsprüfungen – ein Ansatz latenter Steueransprüche erfolgt im Hinblick hierauf nur, wenn für deren Vorhandensein eine überwiegende Wahrscheinlichkeit besteht.

Hierzu wird ebenfalls auf Kapitel E.1 verwiesen.

Darüber hinaus gibt es folgende allgemeine Annahmen und Schätzungen, welche von untergeordneter Bedeutung sind:

- ▶ Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und ggf. die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- ▶ Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- ▶ Anteilsbasierte Vergütung: Gemäß IFRS 2 werden Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Instrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung muss das am besten geeignete Schätzverfahren bestimmt werden; dieses Verfahren basiert teilweise auf Annahmen.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der TLG IMMOBILIEN-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der TLG IMMOBILIEN fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten beinhalten auch die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

Diese Aktivitäten werden im Rahmen der internen Berichterstattung dem Segment zur Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien zugerechnet.

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der TLG IMMOBILIEN AG ist der Vorstand.

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10% der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 19.519 (Vj. TEUR 18.483) der gesamten Umsatzerlöse.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2016	2015
Buchwert zum 01.01.	1.739.474	1.489.597
Zukäufe	442.998	193.634
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	18.543	6.743
Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen	0	-3.259
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-28.857	-38.603
Umgliederung aus Sachanlagen	3.211	3.506
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	39.859	87.856
Buchwert zum 31.12.	2.215.228	1.739.474

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

Entsprechend der auf Wachstum ausgerichteten Unternehmensstrategie konnte die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2016 das Ankaufsvolumen mit TEUR 442.998 (Vj. TEUR 193.634) im zweiten Jahr in Folge mehr als verdoppeln. Der Ankaufsschwerpunkt lag mit 82 % der Zukäufe auf Büroimmobilien, gefolgt von 13 % Hotels und 5 % Einzelhandelsimmobilien. Mit dem Erwerb zweier Büroimmobilien in Frankfurt am Main erweiterte die TLG IMMOBILIEN ihr Portfolio gezielt im Westen Deutschlands. Neben Frankfurt am Main, das mit 38 % der Zukäufe den größten Anteil aufweist, liegt der Schwerpunkt der Ankäufe weiterhin in Berlin (22 %) sowie in den ostdeutschen Wachstumsregionen Leipzig (19 %) und Dresden (15 %).

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 18.543 (Vj. TEUR 6.743) betrifft im Wesentlichen die Assetklassen Einzelhandel und Büro. Im Vorjahresvergleich ist der Anstieg insbesondere in Projektentwicklungen von Einzelhandelsimmobilien (34 %) sowie im Ausbau neu vermieteter Büroflächen (34 %), insbesondere im Büroobjekt Berlin, Alexanderstraße 1, 3, 5, in dem der Leerstand weitgehend abgebaut werden konnte, begründet.

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 28.857 (Vj. TEUR 38.603) sind in portfoliostrategischen Verkäufen begründet. Umgliederungen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.211 (Vj. TEUR 3.506) spiegeln die Reduzierung der von der TLG IMMOBILIEN genutzten Mietflächen wider, die damit der Vermietung zugeführt werden konnten.

Die zwar weiterhin positive Marktanpassung (Anpassung des beizulegenden Zeitwertes) in Höhe von TEUR 39.859 (Vj. TEUR 87.856) ist im Vorjahresvergleich bezogen auf den Gesamtbestand deutlich gedämpft. Auf den ruhenden Bestand 2016 entfällt 95 % der Marktanpassung. Bei dem ruhenden Bestand handelt es sich um die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2016 im Bestand waren, also ohne im Jahr 2016 erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2016 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Investment Properties zum 31. Dezember 2016

Portfoliübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2016	Einheit	Discounted-Cashflow-Verfahren					Summe	Liquidationsverfahren	Gesamt
		Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe			
Investment Properties	TEUR	997.771	882.399	272.029	41.126	2.193.325	21.904	2.215.228	
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	4,86	5,51	4,73	6,95	5,14	4,81	5,14	
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	6,14	7,51	5,91	8,76	6,67		6,67	
EPRA Leerstandsquote	%	5,3	2,0	2,4	8,2	3,7	57,3	3,8	
Durchschnittliche Istmiete	EUR/m ² /Monat	9,64	9,97	12,67	4,34	9,67	12,69	9,67	
Anteil befristete Mietverträge	%	95,9	97,4	99,0	90,0	96,7	89,9	96,7	
WALT, befristete Mietverträge	Jahre	5,0	5,4	13,1	8,2	6,1	3,2	6,1	

Investment Properties zum 31. Dezember 2015

Portfoliübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2015	Einheit	Discounted-Cashflow-Verfahren					Summe	Liquidationsverfahren	Gesamt
		Büro	Einzelhandel	Hotel	Sonstige	Summe			
Investment Properties	TEUR	597.395	867.600	207.565	54.620	1.727.179	12.295	1.739.474	
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	4,96	5,66	4,65	6,69	5,33	4,80	5,32	
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	6,43	7,56	6,05	8,77	6,99		6,99	
EPRA Leerstandsquote	%	5,7	1,4	1,0	6,1	3,0	0,0	3,0	
Durchschnittliche Istmiete	EUR/m ² /Monat	9,56	9,86	14,16	4,51	9,60	2,48	9,52	
Anteil befristete Mietverträge	%	92,9	97,5	99,0	89,9	95,9	89,9	95,8	
WALT, befristete Mietverträge	Jahre	5,1	5,9	15,2	8,4	6,7	0,9	6,7	

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2016:

Investment Properties zum 31. Dezember 2016 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2016	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
Angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	2.422.338	2.331.678	2.244.338
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	2.301.458	2.215.228	2.133.448
	+0,5 %	2.198.158	2.117.188	2.040.138

Investment Properties zum 31. Dezember 2015 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2015	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
Angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	1.892.237	1.822.744	1.756.462
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	1.804.607	1.739.474	1.676.842
	+0,5 %	1.730.807	1.668.854	1.609.402

Die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter und die Assetklassen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nicht wesentlich verändert.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2016 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2016	148.743	428.777	354.035	931.555
31.12.2015	121.764	371.992	332.248	826.004

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 569 (Vj. TEUR 139) vereinnahmt.

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine Grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

E.2 SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte entfallen im Wesentlichen auf eigengenutzte Immobilien (TEUR 6.109, Vj. TEUR 9.344) sowie auf den Geschäfts- oder Firmenwert (TEUR 1.164, Vj. TEUR 1.164).

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Rückgangs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2016 eine Umgliederung zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

E.3 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Sonstige Ausleihungen	2.519	2.535
Verfügungsbeschränkte Guthaben	606	545
Derivative Finanzinstrumente	2.281	0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	258	338
Summe	5.664	3.418

Bei den verfügbaren Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die für Avalbürgschaften verpfändet wurden.

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen sowie der Derivate langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	8.320	15.585
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-2.323	-3.673
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.997	11.911
davon aus Vermietung und Verwaltung	4.648	3.969
davon aus Veräußerung von Immobilien	834	7.761
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	514	181

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel H.1 verwiesen.

E.5 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Abgrenzungen	4.169	2.609
Forderungen aus sonstigen Steuern	514	202
Geleistete Anzahlungen	26	15
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	10.357	9.539
Übrige sonstige Vermögenswerte	2.047	3.681
Summe	17.113	16.046

Die Abgrenzungen beinhalten unter anderem negative Startwerte aus Zinsderivaten, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden.

Die Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Zuschüsse für Erstausstattungen von Hotels.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 7.131 (Vj. TEUR 6.883) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.6 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	411	412
Unbebaute Grundstücke	692	692
Summe	1.103	1.104

Weitere Angaben zu den Vorräten finden sich in der nachfolgenden Tabelle:

in TEUR	2016	2015
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	1	77
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	1.102	1.046

E.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stellen sich zu den betreffenden Stichtagen wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Bankguthaben	68.411	183.731
Kassenbestände	4	5
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	68.415	183.736

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die bis zu drei Monate betragen.

E.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthält Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notariell beurkundete Kaufverträge vorliegen, und hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2016	2015
Buchwert zum 01.01.	15.912	21.991
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.857	38.603
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-25.595	-44.682
Buchwert zum 31.12.	19.174	15.912

Ergebnisse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden in der Gesamtergebnisrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

E.9 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 67.432 (Vj. TEUR 67.432). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 440.267 (Vj. TEUR 439.510) aus. Die Veränderungen (TEUR 757) resultieren aus anteilsbasierten Vergütungsansprüchen in Höhe von TEUR 757.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 45.725 auf TEUR 515.094 (Vj. TEUR 469.369) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 93.998 sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 48.551 an die Aktionäre, was EUR 0,72 je dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 2.162 (Vj. TEUR 1.899) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 11.128 (Vj. TEUR 9.347).

Die latenten Steuern verteilen sich wie folgt auf die kumulierten sonstigen Rücklagen:

01.01.–31.12.2016

in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	-2.569	788	-1.781
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-379	116	-263

01.01.–31.12.2015

in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	2.508	-850	1.703
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	50	-15	35

E.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie aufgrund von Neufinanzierungen geändert.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Darlehensvaluierungen in einer Höhe von TEUR 292.500 (Vj. TEUR 46.567).

Zum 31. Dezember 2016 werden im Wesentlichen vier in 2017 endfällige Darlehen in Höhe von zusammen TEUR 47.940 (Vj. TEUR 14.919) sowie die in 2017 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Grundsätzlich dient die überwiegende Mehrheit der Objekte, die sich im Bestand befinden, als Sicherheit.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Restlaufzeit bis 1 Jahr	65.248	36.011
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	975.164	746.677

E.11 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen leitenden Angestellten und ehemaligen Geschäftsführern, die zwischen 1991 und 2001 für die Gesellschaft ihre Tätigkeit aufgenommen hatten.

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2016 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter in einer Höhe von TEUR 3.002 sowie auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 5.345. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 14,38 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2016 sind in Höhe von TEUR 284 (Vj. TEUR 270) angefallen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

	2016	2015
Rechnungszins	1,35 %	2,00 %
Rententrend*	2,00 %	2,00 %

* Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

in TEUR	2016	2015
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	8.080	8.241
Laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	159	146
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-270	-257
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	379	-50
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	8.347	8.080

Der versicherungsmathematische Verlust aus der Anpassung des Rechnungszinses wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR -340 (Vj. TEUR 183) sowie auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR 719 (Vj. TEUR -233). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.126 (Vj. TEUR 2.747) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 662 (Vj. TEUR 642) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Ausgehend von den zu den Stichtagen bilanzierten Verpflichtungen hätte eine Änderung der einzelnen Parameter bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

Sensitivitätsanalyse 2016

in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.280	9.669
Rententrend*	0,50 %	8.759	7.970

Sensitivitätsanalyse 2015

in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00%	7.050	9.355
Rententrend*	0,50%	8.484	7.710

* Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, des Rententrends oder der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsverpflichtungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

E.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2016	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.2016
Rückstellungen aus Prozessrisiken	1.953	352	-48	-1.045	250	1.463
Sonstige übrige Rückstellungen	462	0	-13	-285	200	365
Summe	2.416	352	-60	-1.330	450	1.828

Die Rückstellungen für Prozesskosten betreffen Verlustrisiken laufender Gerichtsverfahren, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden. Im Berichtsjahr konnten einzelne Rechtstreitigkeiten beigelegt werden.

E.13 LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	1.252	225.734	0	193.710
Sachanlagen	43	0	478	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	41	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	700	0	0
Sonstige Vermögenswerte	489	3.182	1.948	3.021
Pensionsrückstellungen	1.279	0	1.157	0
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.248	1.212	4.888	1.037
Übrige Verbindlichkeiten	1.068	534	1.316	1.327
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	10.379	231.362	9.827	199.095
Verlustvorträge/Zinsvorträge	6.100	0	3.581	0
OBD	0	178	0	180
Summe latente Steuern vor Saldierung	16.479	231.540	13.408	199.275
Saldierung	13.827	13.827	13.408	13.408
Bilanzausweis nach Saldierung	2.652	217.713	0	185.867

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten vor Saldierung werden voraussichtlich wie folgt realisiert:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	14.048	10.915
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.431	2.493
Summe latente Steuerforderungen	16.479	13.408

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	231.005	197.704
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	535	1.571
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	231.540	199.275

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand passiver latenter Steuern für sogenannte Outside Basis Differences TEUR 178 (Vj. TEUR 180).

E.14 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.178	14.926
Summe sonstige Verbindlichkeiten	20.900	15.277
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.801	1.791
Erhaltene Anzahlungen	-0	7.270
Sonstige Steuern	9.838	1.492
Investitionszuschüsse	1.221	1.512
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.011	910
Abgrenzungen aus Derivaten	2.053	0
Verbindlichkeiten an Minderheiten	2.522	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.454	2.303
Summe Verbindlichkeiten	42.078	30.203

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Bis zu 1 Jahr	40.992	28.967
1-5 Jahre	604	738
Über 5 Jahre	482	497
Summe	42.078	30.203

Die erhaltenen Anzahlungen betrafen im Vorjahr Objektverkäufe.

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grunderwerbsteuer.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeiträge, die über die Mietvertragslaufzeit rätierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 1.221 sind TEUR 1.086 langfristig.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern enthalten Guthaben aus den zum Jahresende erstellten Nebenkostenabrechnungen und Überzahlungen der Mieter.

Die Abgrenzungen aus Derivaten beinhalten positive Startwerte aus Floorgeschäften, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

in TEUR	01.01.2015 – 31.12.2015 (angepasst)	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114.097	112.380	1.717
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	152.280	150.625	1.655
a) Mieterlöse	127.392	127.392	0
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	23.330	22.870	460
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.558	363	1.195
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-38.184	-38.245	61
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	-29.528	-29.528	0
e) Aufwendungen für Instandhaltung	-6.198	-6.209	11
f) Übrige Leistungen	-2.458	-2.508	50
Sonstige betriebliche Erträge	4.181	5.835	-1.655
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.881	-7.820	-61

F.1 ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2016 deutlich angestiegen, was vor allem auf Objektzugänge zurückzuführen ist.

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung steht in unmittelbarem Zusammenhang und korrespondiert im Wesentlichen mit der Erlösentwicklung.

Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 330 vereinnahmt.

F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG/VERÄUSSERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmieten getrieben.

Auf die Immobilien, bei denen im Geschäftsjahr ein notariell beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen wurde, entfällt ein Bewertungsgewinn von TEUR 7.321 und betrifft überwiegend einen im vierten Quartal getätigten Objektverkauf.

Der Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 6.381 entfällt im Wesentlichen auf eine nachträgliche Kaufpreisanpassung.

Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel E.1 verwiesen.

F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2016 und 2015 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Auflösung von Wertberichtigungen	529	1.306
Versicherungsentschädigungen	10	785
Kaufpreisanpassungen	-278	0
Erträge aus dem Verkauf von vollkonsolidierten Gesellschaften	0	618
Erträge aus früheren Jahren	311	604
Übrige sonstige Erträge	205	867
Summe	777	4.181

F.4 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Gehälter	7.244	7.698
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.316	1.220
Boni	1.418	1.422
Abfindungen	477	670
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	807	1.796
Summe	11.261	12.807

Die Verringerung des Personalaufwands ist insbesondere auf Einmaleffekte des Vorjahres im Zusammenhang mit anteilsbasierten Vergütungsbestandteilen, die im Rahmen des Börsengangs gewährt wurden, zurückzuführen.

F.5 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	289	313
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	145	185
Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen	6	126
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	120	135
Summe	561	760

F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	607	665
Beratungs- und Prüfungsgebühren	2.996	2.412
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	1.618	1.930
Nebenkosten Geschäftsräume	640	836
Unternehmenswerbung	872	881
Kfz- und Reisekosten	359	443
Übrige	887	1.889
Auflösung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten	-840	-1.174
Summe	7.140	7.882

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen § 15a UStG-Korrekturen, Aufsichtsratsvergütungen sowie Verluste aus Buchwertabgängen für Sachanlagen enthalten.

In den Auflösungen von Rückstellungen/Verbindlichkeiten sind abgegrenzte Rechnungen und Rückstellungen des Vorjahres für sonstige Aufwendungen enthalten, die nicht in entsprechender Höhe eingetreten sind. Diese betreffen vor allem die Beilegung von Rechtsstreitigkeiten.

F.7 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Zinserträge aus Bankguthaben	-73	-128
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-35	-190
Übrige Finanzerträge	-206	-125
Summe Finanzerträge	-313	-443
Zinsaufwand für Zinsderivate	5.265	4.221
Darlehenszinsen	18.042	17.974
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	159	146
Übrige Finanzaufwendungen	2.184	1.508
Summe Finanzaufwendungen	25.650	23.849
Finanzergebnis	25.337	23.406

F.8 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2016 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR -299 (Vj. TEUR 848).

Der Ertrag aus Marktwertanpassungen im Jahr 2016 ist im Wesentlichen aufgrund nicht bestehender bilanzieller Sicherungsbeziehungen sowie aufgrund von Ineffektivitäten zurückzuführen.

F.9 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Laufende Ertragsteuern	5.986	8.135
Aperiodische Ertragsteuern	-1.577	-4.407
Latente Steuern	30.098	34.583
Steueraufwand/Steuerertrag	34.507	38.311

Die aperiodischen laufenden Ertragsteuern in 2016 in Höhe von TEUR -1.577 resultieren im Wesentlichen aus aperiodischen Effekten.

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
IFRS-Ergebnis vor Steuern	128.616	169.172
Konzernsteuersatz in %	30,67%	30,70%
Erwartete Ertragsteuern	39.447	51.936
Gewerbesteuerliche Sonderregelungen	164	409
Steuersatzänderungen im Geschäftsjahr	-144	-327
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-378	-780
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-1.577	-4.407
Latente Steuern für Vorjahre	-943	-8.081
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	-2.250	0
Steuerfreie Erträge	0	-1.215
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	186	196
Übrige Steuereffekte	2	579
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	34.507	38.311
Effektiver Steuersatz in %	26,83%	22,65%

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj. 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der gewichtete Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen heheberechtigten Gemeinden ~424 % (Vj. 425 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj. 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,85 % (Vj. 14, 875 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie des zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwands des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,67 % (Vj. 30,70 %).

Der Bestand der aktiven und passiven latenten Steuern vor Saldierung entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	13.408	19.526
Erfolgswirksame Veränderung	2.167	-2.292
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	904	-820
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	-3.006
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	16.479	13.408
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	199.275	166.983
Erfolgswirksame Veränderung	32.265	32.292
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	231.540	199.275

Latente Steuerforderungen, welche erfolgsneutral im Eigenkapital gebucht wurden, resultieren aus versicherungsmathematischen Verlusten für Pensionsverpflichtungen sowie Rücklagen aus Hedge-Accounting.

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.13.

F.10 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	93.998	130.620
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	67.432	62.041
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,39	2,11
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	103	58
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	67.535	62.099
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,39	2,10

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einzelner Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um 103 Tausend Aktien auf insgesamt 67.535 Tausend Aktien erhöhen. Zu näheren Angaben bzgl. der anteilsbasierten Vergütung siehe Kapitel H.10 sowie Vergütungsbericht.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung bildet die Veränderung des in der Bilanz ausgewiesenen Finanzmittelfonds durch Mittelzu- und -abflüsse nach den Vorschriften des IAS 7 ab.

Hierbei werden Zahlungsströme in Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit untergliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7, Tz. 18 (b) mittels der indirekten Methode aus dem Ergebnis vor Steuern abgeleitet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.7.

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Insgesamt hat sich der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 4.130 erhöht. Wesentliche Treiber waren vor allem der Einzahlungsüberschuss aus dem höheren Ergebnis aus der Vermietung, geringere Personalkosten sowie ein stichtagsbedingtes Cashmanagement. Gegenläufig wirkten die deutlich höheren Ertragsteuer- und Zinszahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend zahlungswirksame Zu- und Abgänge von Immobilien. Der Rückgang von TEUR 263.819 basiert im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr weiter planmäßig reduzierten Einzahlungen aus erfolgten Veräußerungen nicht strategiekonformer Objekte und einer deutlichen Zunahme an Bestandsimmobilien (2016: TEUR 445.621; Vj. TEUR –205.839).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Einzahlungen aus der Kreditaufnahme im Geschäftsjahr deutlich angestiegen (2016: TEUR 292.500; Vj. TEUR 46.567). Die Darlehensaufnahme liegt damit TEUR 245.933 über dem Niveau des Vorjahres, im Wesentlichen bedingt durch das höhere Ankaufsvolumen.

Die Dividendenzahlung führte in 2016 zu einer Liquiditätsminderung in Höhe von TEUR 48.551 (Vj. TEUR 15.326). Insgesamt erhöhte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in 2016 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 113.233 auf TEUR 210.744.

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

DARSTELLUNG DER BEWERTUNGSKATEGORIEN UND KLASSEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

31.12.2016

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2016	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2016	Fair Value-Hierarchiestufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	2.519		2.519				2.519	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Derivative Finanzinstrumente)	HfT	1.331			1.331			1.331	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Derivative Finanzinstrumente)	n.a.	950				950		950	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.997		5.997				5.997	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	864		864				864	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	68.415	68.415					68.415	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		80.076	68.415	9.380	1.331	950	0	80.076	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FlaC	1.040.412		1.040.412				1.063.025	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FlaC	21.178		21.178				21.178	2
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	16.837				16.837		16.837	2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	3.533			3.533			3.533	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FlaC	20.900			2.924		17.976	20.900	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.102.860	0	1.061.590	6.457	16.837	17.976	1.125.473	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39									
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	HfT	1.331	0	0	1.331	0	0	1.331	
Darlehen und Forderungen	LaR	77.795	68.415	9.380	0	0	0	77.795	
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FlaC	1.082.490	0	1.061.590	2.924	0	17.976	1.105.103	
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	3.533	0	0	3.533	0	0	3.533	

31.12.2015

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2016	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2016	Fair Value-Hierarchiestufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.535	0	2.535	0	0	0	2.535	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	11.911	0	11.911	0	0	0	11.911	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	883	0	883	0	0	0	883	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	183.736	183.736	0	0	0	0	183.736	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		199.065	183.736	15.329	0	0	0	199.065	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	782.688	0	782.688	0	0	0	821.465	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.926	0	14.926	0	0	0	14.926	2
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	15.668	0	0	0	15.668	0	15.668	2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	253	0	0	253	0	0	253	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	15.277	0	0	2.779	0	12.498	15.277	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		828.812	0	797.614	3.032	15.668	12.498	867.589	0
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39									
Darlehen und Forderungen	LaR	199.065	183.736	15.329	0	0	0	199.065	0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	812.891	0	797.614	2.779	0	12.498	851.668	0
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	253	0	0	253	0	0	253	0

Innerhalb der Klasse sonstige langfristige Vermögenswerte ist ein begebenes Darlehen der Kategorie LaR zugeordnet. Der Fair Value weicht nicht wesentlich von den fortgeführten Anschaffungskosten ab.

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste von Finanzinstrumenten für jede Bewertungskategorie des IAS 39 offenzulegen. Nicht enthalten sind Ergebniseffekte aus Derivaten in Sicherungsbeziehungen, da diese nach Sondervorschriften bilanziert werden und deshalb keiner der in IAS 39 genannten Bewertungskategorien zugeordnet werden.

Die Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien des IAS 39, stellen sich wie folgt dar:

in TEUR		01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Ausgereichte Darlehen und Forderungen	LaR	-246	-1.084
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AFS	0	-618
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum FV)	FLHfT	-1.132	-24
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	20.226	19.482
Summe		18.848	17.756

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „Ausgereichte Darlehen und Forderungen“ beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 313 (Vj. TEUR 443) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus der Bewertungskategorie „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“ beinhaltet die Zinsaufwendungen und -erträge für derivative Finanzinstrumente ohne wirksame Sicherungsbeziehung sowie die Ergebnisse aus der Bewertung dieser Derivate zu Marktwerten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ beinhaltet Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst in Höhe von TEUR 18.042 sowie das Ergebnis aus der Darlehensamortisation, welches ebenfalls im Zinsaufwand enthalten ist.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist der TLG IMMOBILIEN-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird

eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements der TLG IMMOBILIEN ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner und die jährliche Auszahlung einer Dividende ab. Es wird eine Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Wie in den Vorjahren bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.215.228	1.739.474	475.754	27,4
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	93	14.272	-14.179	-99,3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	6.109	9.344	-3.235	-34,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	19.174	15.912	3.262	20,5
Vorräte (IAS 2)	1.103	1.104	-1	-0,1
Immobilienvermögen	2.241.708	1.780.106	461.602	25,9
Bankverbindlichkeiten	1.040.412	782.688	257.724	32,9
Zahlungsmittel	68.415	183.736	-115.321	-62,8
Nettoverschuldung	971.997	598.952	373.045	62,3
Net Loan to Value (Net LTV) in %	43,4	33,6	9,8 Pkt.	

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 43,4 % und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 Prozentpunkte. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

H.3 AUSFALLRISIKEN

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die TLG IMMOBILIEN-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl mittels professioneller Bonitätsprüfung der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Die Kontoguthaben der TLG IMMOBILIEN bei Banken sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen das Risiko des Ausfalles einer Bank geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der TLG IMMOBILIEN regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden:

31.12.2016

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.320	-2.323	5.997
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.724	-60	5.664
Summe	14.044	-2.383	11.661

31.12.2015

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.585	-3.674	11.911
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.477	-59	3.418
Summe	19.062	-3.733	15.329

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. EUR 3,2 Mio. (Vj. EUR 3,0 Mio.), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

31.12.2016

in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.674	451	-1.281	-521	0	2.323
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	59	15	-6	-8	0	60
Summe	3.732	466	-1.287	-529	0	2.383

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2015

in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.650	713	-1.374	-1.296	-19	3.674
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	67	2	0	-10	0	59
Summe	5.717	715	-1.374	-1.306	-19	3.733

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

31.12.2016

in TEUR	Buchwert	Wertberichtigt		zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	Nicht wertberichtigt		
		Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
					< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.997	4.173	-2.323	2.944	880	95	228
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.664	5.681	-60	1	3	2	38
Summe	11.661	9.854	-2.383	2.944	883	97	266

31.12.2015

in TEUR	Buchwert	Wertberichtigt		zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	Nicht wertberichtigt		
		Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
					< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.911	7.745	-3.674	7.799	13	5	23
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.418	70	-59	3.360	9	0	38
Summe	15.329	7.815	-3.733	11.159	22	5	61

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
31.12.2016			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.307	-26.139	921
31.12.2015			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.909	-21.631	986

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
31.12.2016			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-26.139	22.307	-4.753
31.12.2015			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-21.631	19.909	-2.797

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter verrechnet werden.

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

Zusätzlich besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von TEUR 500, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Die Kreditlinie ist unbesichert.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert des TLG IMMOBILIEN-Konzerns ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

31.12.2016

in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.040.412	81.129	579.404	467.417
Derivative Finanzinstrumente	20.370	6.715	16.237	-2.805
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.178	21.178	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.900	19.814	604	482
Summe	1.102.860	128.837	596.245	465.093

31.12.2015

in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	782.688	48.460	532.517	278.807
Derivative Finanzinstrumente	15.921	4.753	11.254	151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.926	14.926	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15.277	14.041	738	497
Summe	828.812	82.181	544.509	279.455

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rd. 99,81 % (Vj. rd. 99,62 %) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 2,56 % (Vj. rd. 2,91 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	2017	2018–2021	> 2021
Prolongationsstruktur 2016	1.040.412	1.044.400	65.469	527.362	451.569
Prolongationsstruktur 2015	782.688	786.067	36.166	480.583	269.317

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value sowie Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sonderzahlungen zu heilen. Im Jahr 2016 sowie im Vorjahr kam es zu keinem gebrochenen Covenant. Auch in Zukunft ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bruch eines Covenants absehbar.

H.6 MARKTRISIKEN

Aus der Zinsentwicklung können sich wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Diesem Zinsänderungsrisiko begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit. Als Zinssicherungsgeschäfte kommen dabei Zinsderivate zum Einsatz, die Zinsswaps und Floors umfassen. Der Einsatz dieser Zinsderivate ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur ökonomischen Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet. Im Allgemeinen besteht bei allen variabel verzinslichen Darlehen eine ökonomische Sicherungsbeziehung.

Währungsrisiken existieren nicht im TLG IMMOBILIEN-Konzern, da wesentliche Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen:

Derivate

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-Hff-Assets	1.331	0
davon Zinsswaps	579	0
davon Floors	752	0
Derivate-Hff-Liabilities	3.533	0
davon Zinsswaps	3.533	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	17.787	0
davon Floors	950	0
davon Zinsswaps mit negativem Marktwert	16.837	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-Hff-Liabilities	253	0
davon Zinsswaps	253	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	15.668	0
davon Zinsswaps	15.668	0

Die abgeschlossenen Derivate werden, sofern diese die Hedge-Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gem. IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge-Accountings gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2017 bis 2026 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

In 2016 wurden im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 436 in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair Value-Änderung.

in TEUR	2016	2015
Anfangsbestand per 01.01.	-13.472	-15.980
Erfassung im kumulierten sonstigen Ergebnis im Berichtszeitraum	-7.369	-1.685
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	4.800	4.193
Endbestand per 31.12.	-16.041	-13.472

H.7 SENSITIVITÄTEN

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. In deren Rahmen wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungseffekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um ± 50 Basispunkte (Vj. um ± 50 Basispunkte) betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um -50 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0 %, sofern dies vertraglich vereinbart ist. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die TLG IMMOBILIEN zum Bilanzstichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

Finanzinstrumente

in TEUR	OCI-Effekt		Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
31.12.2016				
Finanzschulden	0	0	-2.805	2.021
Zinsderivate	7.998	-21.306	2.504	-2.008
Floors	-918	1.523	0	0

Finanzinstrumente

in TEUR	OCI-Effekt		Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
31.12.2015				
Finanzschulden	0	0	-1.784	1.139
Zinsderivate	7.453	-7.723	501	-516

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2016 waren 111 (31.12.2015: 122) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2016	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2016	31.12.2015	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2015
Unbefristet Beschäftigte	105	105	116	114
Befristet Beschäftigte	6	5	6	6
Gesamt	111	110	122	120

Auf die Darstellung von Vollzeitbeschäftigten wird aufgrund der geringen Teilzeitquote wie bereits im Vorjahr verzichtet.

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2016	2015
Abschlussprüfungsleistungen	183	185
Andere Bestätigungsleistungen	380	22
Sonstige Leistungen	16	3
Gesamthonorar	579	210

Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den anderen Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Wertpapierprospekts.

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der bisher aufgesetzten Programme beträgt TEUR 198.

Dabei ist diese Vergütungskomponente hinsichtlich der Erfolgsziele und der Auszahlungsvoraussetzungen analog zu dem unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstandes gestaltet.

H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Die Ende September 2014 abgeschlossenen neuen Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 (nachfolgend LTI-Tranche). 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.

Eine ordentliche Kündigung der Vorstandsverträge ist nicht möglich. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit des Vertrages auf Dauer arbeitsunfähig, endet der Vertrag. Sofern das Dienstverhältnis während des Kalenderjahres fortbestand, während dessen die LTI-Zusage bestand, erhält das Vorstandsmitglied 100 % seiner LTI-Tranche. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Kalenderjahres Bestand gehabt haben, wird die LTI-Tranche pro rata temporis ausgeschüttet.

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.

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Unternehmensziele wurde im Geschäftsjahr 2016 ein Personalaufwand für den LTI in Höhe von TEUR 608 (Vj. TEUR 618) erfasst.

Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag betrug TEUR 2.465. Ein Zielerreichungsgrad von 123 % wurde unterstellt. Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, den TLG IMMOBILIEN-Konzern zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf den TLG IMMOBILIEN-Konzern auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie die Tochterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2016 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen ergeben.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2016 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist gegenüber dem 31. Dezember 2015 unverändert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich hingegen geändert. Herr Heße ist mit Wirkung zum 31. Mai 2016 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Im Geschäftsjahr 2016 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2016	2015
Festvergütung	600	600
Nebenleistungen	113	107
Zwischensumme Festvergütung	713	707
Einjährige variable Vergütung (STI)	520	400
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	520	400
Gesamtvergütung	1.233	1.107

Für weiterführende Angaben bzgl. der Vergütung des Vorstandes wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, welcher einen Teil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns darstellt.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2016 auf EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2016 EUR 2,9 Mio. (Vj. EUR 2,8 Mio.) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsmitglieder jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2016 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,3 Mio. (Vj. EUR 0,3 Mio.).

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt:

in TEUR	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	1.412	1.406
Andere langfristig fällige Leistungen	113	107
Anteilsbasierte Vergütung	608	1.575
Summe	2.132	3.088

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG setzt sich wie folgt zusammen:

Michael Zahn (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 05.09.2014 Mitglied seit 08.09.2014 Vorsitzender
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Vorsitzender des Kapitalmaßnahmenausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG, Berlin	
Vorsitzender des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin	
Vorsitzender des Aufsichtsrates, Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin	
Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg	
Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	
Mitglied Unternehmerbeirat, DZ Bank AG, Frankfurt am Main	
Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	seit 15.09.2016
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	seit 08.11.2016
Alexander Heße (stellvertretender Vorsitzender)	05.09.2014–31.05.2016
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	01.10.2014–31.05.2016
Senior Managing Director und Co-Head European Real Estate Investments, Lone Star Germany Acquisitions GmbH	
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Globe Trade Center S.A., Warschau	
Direktor, Lone Star Spain Acquisitions SL, Madrid	
Direktor, Lone Star France Acquisitions SARL, Paris	
Direktor, Lone Star Netherlands Acquisitions B.V., Amsterdam	
Dr. Michael Bütter	seit 25.09.2014
Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Mitglied des Kapitalmaßnahmenausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
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	seit 01.01.2017
Mitglied des Aufsichtsrates der Assmann Beraten + Planen AG, Berlin	seit 01.04.2016
Dr. Claus Nolting	seit 05.09.2014
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 25.09.2015
Rechtsanwalt und Berater	
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	seit 25.02.2016
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	seit 19.05.2016
Vorsitzender des Aufsichtsrates der MHB-Bank AG, Frankfurt am Main	seit 22.12.2016
Elisabeth Talma Stheeman	seit 25.09.2014
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Independent Non-Executive Board Director	
Governor (Beirat) der London School of Economics (LSE), London	
Mitglied im Prüfungsausschuss der London School of Economics (LSE), London	bis 31.07.2016
Stellvertretende Vorsitzende des Finanzausschusses der London School of Economics (LSE), London	seit 01.08.2016
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	
Helmut Ullrich	seit 23.07.2015
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 13.08.2015
Mitglied des Kapitalmaßnahmenausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin	
Vorsitzender des Prüfung-Ausschusses der GSW Immobilien AG, Berlin	

H.12 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse für Sachverhalte, für die der Konzern Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat, bestehen wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Grundsschulden	1.041.033	781.522
	1.041.033	781.522

H.13 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von TEUR 1.842 (Vj. TEUR 1.138) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 5.823 (Vj. TEUR 102.997).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.169 (Vj. TEUR 675) sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft mit einer Verpflichtung in Höhe von TEUR 275 (Vj. TEUR 278) abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen Mietverträge über die Anmietung von Räumen zur Archivierung mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 397 (Vj. TEUR 185).

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

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2016 betrug TEUR 195 (Vj. TEUR 213).

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2016 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2016 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 in TEUR
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin i. L.	100 %	75	-1
TLG FAB S.à r.l., Luxemburg	94,9 %	33.665	1.986
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ¹	100 %	22.200	1.175
TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ¹	100 %	24.104	79
TLG Fixtures GmbH, Berlin ¹	100 %	359	-1
TLG CCF GmbH, Berlin ^{1,2}	100 %		
TLG CCF S. C. S., Luxemburg ³	100 %	25.158	-3.230
TLG MVF GmbH, Berlin ^{1,2}	100 %		
TLG MVF S. C. S., Luxemburg ³	100 %	2.929	-3.328

¹ Gesellschaften sind gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

² Abweichendes Geschäftsjahr (30.06.). Aufgrund Neugründung im Geschäftsjahr 2016 musste noch kein Jahresabschluss erstellt werden.

³ Abschluss Geschäftsjahr 2014



Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften um sechs Gesellschaften. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2 sowie Kapitel C.3.

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

Zum 31. Dezember 2015 gestaltete sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2015 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 in TEUR
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	100 %	27.799	224
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin i. L.	100 %	76	- 11
TLG FAB S.à r.l., Luxembourg	94,9 %	32.602	1.827

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG hat am 30. Januar 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 beschlossen.

Im Rahmen der Barkapitalerhöhung hat die TLG IMMOBILIEN AG 6,7 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabepreis von EUR 17,20 je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit ca. EUR 116,0 Mio.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Privatplatzierung zur Finanzierung der jüngsten sowie zukünftiger Ankäufe von deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Einklang mit ihren festgelegten Akquisitionskriterien sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu nutzen.

Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 voll gewinnberechtigt.

H.16 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.tlg.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 10. Februar 2017

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns hat der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Veränderung des Konzerneigenkapitals und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 10. Februar 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

QUARTALSPERFORMANCE

	Einheit	Q1 2016	Q1 2015	Q2 2016	Q2 2015	Q3 2016	Q3 2015	Q4 2016	Q4 2015
Ertragskennzahlen									
Mieterlöse	in TEUR	32.513	30.374	35.072	30.686	35.795	32.752	37.084	33.580
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	28.892	26.451	32.348	27.492	31.372	28.505	32.976	29.932
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	619	5.790	-2	-1.099	0	402	5.774	3.650
Konzernjahresergebnis	in TEUR	12.888	32.124	20.622	42.762	19.512	25.505	41.087	30.471
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	17.135	15.753	21.171	15.249	20.306	16.779	18.265	16.206
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,25	0,26	0,32	0,25	0,30	0,27	0,27	0,25

	Einheit	31.12.2016	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016	31.12.2015
Bilanzkennzahlen						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	2.215.228	1.974.067	1.972.921	1.852.405	1.739.474
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	68.415	43.059	36.776	99.779	183.736
Bilanzsumme	in TEUR	2.344.763	2.090.843	2.050.168	1.997.950	1.999.461
Eigenkapital	in TEUR	1.009.503	969.912	949.792	978.325	967.874
Eigenkapitalquote	in %	43,1	46,4	46,3	49,0	48,4
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	1.040.412	859.220	840.660	775.115	782.688
Nettoverschuldung	in TEUR	971.997	816.161	803.884	675.336	598.952
Net LTV ²	in %	43,4	40,4	40,5	36,2	33,6
EPRA NAV	in TEUR	1.248.259	1.191.322	1.168.839	1.189.829	1.171.594
EPRA NAV pro Aktie	in EUR	18,51	17,67	17,33	17,64	17,37

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dez. 2015: 67,4 Mio., zum 31. Dez. 2016: 67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2015 62,0 Mio. und in 2016 67,4 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69



JAHRESPERFORMANCE

	Einheit	2013	2014	2015	2016
Ertragskennzahlen					
Mieterlöse	in TEUR	118.321	114.776	127.392	140.464
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	106.250	100.263	114.096	125.588
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	8.271	10.611	8.743	6.391
Konzernjahresergebnis	in TEUR	99.132	88.650	130.862	94.109
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	46.129	52.370	63.987	76.877
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,89	0,97	1,03	1,14

	Einheit	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.414.691	1.489.597	1.739.474	2.215.228
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	138.930	152.599	183.736	68.415
Bilanzsumme	in TEUR	1.635.694	1.738.000	1.999.461	2.344.763
Eigenkapital	in TEUR	801.036	747.964	967.874	1.009.503
Eigenkapitalquote	in %	49,0	43,0	48,4	43,1
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	626.227	770.447	782.688	1.040.412
Nettoverschuldung	in TEUR	487.297	617.848	598.952	971.997
Net LTV ²	in %	33,3	40,3	33,6	43,4
EPRA NAV	in TEUR	913.533	914.008	1.171.594	1.248.259
EPRA NAV pro Aktie	in EUR	17,57	14,91	17,37	18,51

	Einheit	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Portfoliokennzahlen					
Immobilienwert ³	in TEUR	1.462.356	1.525.986	1.765.834	2.241.615
Immobilien	Anzahl	573	460	418	404
Jahresnettokalmmiete ⁴	in TEUR	112.451	118.859	131.379	155.276
Mietrendite	in %	7,7	7,8	7,4	6,9
EPRA Leerstandsquote	in %	5,5	3,9	3,7	3,8
WALT	in Jahren	7,9	7,4	6,5	6,1
Durchschnittsmiete	EUR/m ²	7,91	8,38	9,23	9,67

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt zu den Stichtagen 31. Dez. 2013/2014/2015/2016: 52,0 Mio./61,3 Mio./67,4 Mio./67,4 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2013/2014/2015/2016: 52,0 Mio./53,8 Mio./62,0 Mio./67,4 Mio.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69

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

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



FINANZKALENDER

11. MAI 2017

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q1/2017

23. MAI 2017

Hauptversammlung

11. AUGUST 2017

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2017

9. NOVEMBER 2017

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2017

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG:

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

Ligaturas – Reportdesign, Berlin
www.ligaturas.de

DRUCKEREI:

Druckerei Arnold, Großbeeren
www.arnoldgroup.de

FOTOGRAFIE:

Michael Fahrig
Ralf U. Heinrich
Oli Keinath
Urs Kuckertz
Felix Matthies
Andreas Nenninger
Karsten Prauße
Barbara Staubach
TLG IMMOBILIEN AG

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