

# WERTE. WACHSTUM. POTENZIAL.

---

GESCHÄFTSBERICHT 2017



# KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung in %
<b>Ertragskennzahlen</b>				
Mieterlöse	in TEUR	168.310	140.464	19,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	153.548	125.588	22,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	2.561	6.391	-59,9
Konzernjahresergebnis	in TEUR	284.373	94.109	202,2
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	102.673	76.877	33,6
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	1,29	1,14	13,2

	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	3.383.259	2.215.228	52,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	201.476	68.415	194,5
Bilanzsumme	in TEUR	3.835.748	2.344.763	63,6
Eigenkapital	in TEUR	1.936.560	1.009.503	91,8
Eigenkapitalquote	in %	50,5	43,1	7,4 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.541.692	1.040.412	48,2
Nettoverschuldung	in TEUR	1.340.216	971.997	37,9
Net LTV <sup>2</sup>	in %	39,2	43,4	-4,2 Pkt.
EPRA NAV <sup>3</sup>	in TEUR	2.228.512	1.252.131	78,0
EPRA NAV pro Aktie <sup>1,3</sup>	in EUR	21,84	18,57	17,6

	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung in %
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Immobilienwert <sup>4</sup>	in TEUR	3.400.582	2.241.615	51,7
Immobilien	Anzahl	426	404	22 Einheiten
Jahresnettokaltmiete <sup>5</sup>	in TEUR	214.057	155.276	37,9
Mietrendite	in %	6,3	6,9	-0,6 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	in %	3,6	3,8	-0,2 Pkt.
WALT	in Jahren	6,3	6,1	0,2 Jahre
Durchschnittsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	10,05	9,67	3,9

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016 67,4 Mio., zum 31. Dezember 2017: 102,0 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2016 67,4 Mio. und in 2017 79,7 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69

<sup>3</sup> Gemäß der Vorgaben der EPRA hat sich die Berechnung geändert. Detaillierte Informationen dazu siehe Seite 42.

<sup>4</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

<sup>5</sup> Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



Seitenverweis



Inhaltsverzeichnis



Internetverweis

# WERTE SCHAFFEN WACHSTUM

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

**2017** hat sich die TLG IMMOBILIEN weiterentwickelt und sich durch die Übernahme der überwiegend im Westen Deutschlands tätigen WCM als ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien im gesamten Bundesgebiet etabliert. Eine anhaltend hohe Mietflächennachfrage sowie der qualitativ hochwertige, durch gezielte Zukäufe und die Übernahme der WCM weiter ausgebauten Immobilienbestand ermöglichten eine Steigerung des Portfoliowertes der TLG IMMOBILIEN auf rd. EUR 3,4 Mrd. Wichtige Leistungsindikatoren wurden verbessert und damit auch die selbstgesteckten Ziele zum Teil deutlich übertroffen. Die TLG IMMOBILIEN hat dadurch erneut **WERTE** geschaffen. Dank der 2017 vollzogenen Expansionsschritte sowie der Refinanzierung und der Sicherung einer langfristig soliden Finanzausstattung wurde der Grundstein für nachhaltiges **WACHSTUM** gelegt. Auch für 2018 sieht der Vorstand **POTENZIAL** für erneut steigende Mieteinnahmen, eine Wertsteigerung im Portfolio und dadurch eine weitere Verbesserung der Ergebnisse. Die Zuverlässigkeit im Erreichen der kommunizierten Ziele wurde vom Kapitalmarkt im Jahr 2017 mit einer Kurssteigerung von 23,7 % honoriert. Darüber hinaus sollen die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG am Unternehmenserfolg erneut über eine attraktive Dividende partizipieren.

EUR **0,82**

Dividendenvorschlag  
basierend auf 102,0 Mio.  
Aktien zum  
31. Dezember 2017

EUR 125 – 128 Mio.

sollen die FFO am Ende  
des Jahres 2018 erreichen,  
zzgl. Ergebnisbeitrag  
aus weiteren  
Ankäufen

▼ WERTE.	02 EDITORIAL
WACHSTUM.	06 STRATEGIE
POTENZIAL.	22 VERMIETUNGSERFOLGE
	26 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE
	30 WACHSTUMSFINANZIERUNG



» Die TLG IMMOBILIEN ist für die Zukunft  
finanziell sehr gut aufgestellt. «

PETER FINKBEINER

MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

# AN UNSERE AKTIONÄRE

32 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

36 DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

40 KENNZAHLEN NACH EPRA

46 CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT



*» Wir sind zuversichtlich, auch 2018 ein solides Wachstum zu erzielen. «*

NICLAS KAROFF

MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

# ZUVERLÄSSIG WACHSTUMSZIELE ERREICHT

58 LAGEBERICHT

98 KONZERNABSCHLUSS

UMSCHLAG

QUARTALS-/MEHRJAHRESÜBERSICHT

UMSCHLAG

FINANZKALENDER UND IMPRESSUM

## EDITORIAL

---

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



**D**as Geschäftsjahr 2017 war für die TLG IMMOBILIEN ein sehr ereignis- und äußerst erfolgreiches Jahr. Vor dem Hintergrund einer wiederum guten konjunkturellen Entwicklung und einem anhaltend niedrigen Zinsumfeld haben sich die für uns relevanten Märkte grundsätzlich positiv entwickelt. Dies haben wir genutzt, um die Werthaltigkeit unseres Portfolios weiter auszubauen und die Grundlage für weiteres profitables Wachstum zu schaffen. Dabei ist es uns gelungen, die kommunizierten Zielvorgaben zuverlässig zu erfüllen.

Dank der Übernahme von rd. 86 % der Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft und

weiterer insgesamt 29 attraktiver Objekte konnten wir unseren Portfoliowert um mehr als EUR 1,0 Mrd. bzw. um 51,7 % auf EUR 3,4 Mrd. steigern – dies entspricht einer Verdopplung gegenüber dem Wert zur Zeit des Börsengangs im Jahr 2014. Die in den vergangenen beiden Jahren vollzogene Expansion in weitere Wachstumsregionen in Deutschland hat uns dabei geholfen, die angestrebte Positionierung als ein führendes gesamtdeutsches Gewerbeimmobilienunternehmen bereits nach kurzer Zeit umsetzen zu können. Hieraus ergeben sich mehr Möglichkeiten, die uns in die Lage versetzen, auf Basis unseres etablierten Geschäftsmodells weiterhin flexibel zu wachsen.

Zur Finanzierung der mit unserer Expansion einhergehenden Rekordinvestitionen von mehr als EUR 1,0 Mrd. und der Ablösung bestehender Darlehen haben wir den Kapitalmarkt im letzten Jahr insgesamt vier Mal in Anspruch genommen. So wurden zum einen insgesamt rd. 34 Mio. neue Aktien über zwei Kapitalerhöhungen und den Aktientausch im Rahmen der WCM-Transaktion begeben. Darüber hinaus resultierte unser gutes Verhältnis zu einer Vielzahl Investoren in der erfolgreichen Platzierung unserer ersten Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 400 Mio. Das große Interesse der Finanzmärkte zeigte sich dabei in sehr attraktiven Konditionen. Binnen Jahresfrist ist es uns dadurch gelungen, die zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten der TLG IMMOBILIEN deutlich von 2,46 % auf 1,84 % zu senken.

Neben den Ankäufen hat sich unser aktives Portfolio Management wie in den Vorjahren im Verkauf einer Reihe nicht mehr passender Objekte widergespiegelt. Auch aufgrund der im Geschäftsjahr erzielten Vermietungserfolge ist es uns dabei insgesamt wiederum gelungen, bei den relevanten operativen Kenngrößen zuzulegen. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung verzeichnete ein Wachstum von 22,3 % auf EUR 153,5 Mio., die Funds from Operations (FFO) stiegen um etwa ein Drittel auf EUR 102,7 Mio. Zuletzt lag die prognostizierte Spanne zwischen EUR 95 Mio. und EUR 97 Mio. Auch der Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) verbesserte sich sowohl durch die operative Performance und die positive Wertentwicklung des Portfolios als auch durch die Bilanzierung der ertragsteuerlichen Verlustvorträge deutlich von EUR 18,57 auf EUR 21,84 je Aktie.

Um dem auch in Zukunft geplanten dynamischen Wachstum und der damit einhergehenden Komplexität des Konzerns Rechnung zu tragen, wurden im Jahr 2017 ebenfalls zentrale Stellschrauben in unserer Organisation justiert. So haben wir neben der Neuorganisation der operativen Bereiche als eines der ersten Unternehmen unserer Branche das neue ERP-System SAP S4 HANA eingeführt, um unser Ressourcenmanagement zu verbessern. Auch unser internes Steuerwesen wurde durch den Auf- und Ausbau interner Kompetenzen nachhaltig verbessert, was sich 2017 in einer signifikant verringerten Steuerquote niedergeschlagen hat.

Seit dem Börsengang ist es unsere Philosophie, unsere Anteilseigner angemessen am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Daher freuen wir uns, dass die im Berichtsjahr er-

zielten Ergebnisse auch von den Kapitalmärkten honoriert wurden. Belegt wird dies durch den Anstieg des Aktienkurses der TLG IMMOBILIEN AG um 23,7 % auf EUR 22,15 zum Jahresende 2017. Zudem möchten wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre an unserem Erfolg durch die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,82 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2017 von 102,0 Mio. teilhaben lassen. Dies werden wir unserer nächsten Hauptversammlung am 25. Mai 2018 vorschlagen.

Für das neue Geschäftsjahr 2018 sind wir zuversichtlich, erneut profitabel zu wachsen. Wir sind finanziell hervorragend ausgestattet, um auch in diesem Jahr attraktive Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie selektiv auch Hotelimmobilien für unser Portfolio erwerben zu können. Wie Sie diesem Geschäftsbericht entnehmen können, wollen wir unseren Immobilienbestand konsequent weiterentwickeln. Daher haben wir uns für das Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der bisher angekauften Objekte und inkl. der WCM nun FFO in einer Spanne zwischen EUR 125 Mio. bis EUR 128 Mio. zum Ziel gesetzt. Dies entspräche einer weiteren Verbesserung um 20,1 % bzw. 23,7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Für Ihre Treue zu unserem Unternehmen und den konstruktiven Dialog gebührt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unser Dank. Gleiches gilt für unsere Geschäftspartner und Mieter: Ohne die enge und kooperative Zusammenarbeit mit Ihnen wäre die skizzierte positive Entwicklung unseres Unternehmens nicht möglich gewesen. Hierfür danken wir Ihnen sehr. Ein ausdrückliches Dankeschön gebührt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns, die angesichts des realisierten Unternehmenswachstums noch stärker gefordert waren als in den Jahren zuvor.

Wir freuen uns auf eine anhaltend gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit auch im Jahr 2018 und würden uns freuen, wenn Sie uns auch auf dem weiteren Wachstumsweg begleiten.

Berlin, 21. März 2018



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes



*Das hier dargestellte Bürogebäude  
„Main Triangle“ in Frankfurt am Main  
findet sich in stilisierter Form auch  
auf dem Titel des Geschäftsberichts 2017.*

▽ WERTE.  
WACHSTUM.  
POTENZIAL.



## STRATEGIE

# HOHE PORTFOLIOQUALITÄT UND GEZIELTE AKQUISITIONEN SCHAFFEN WERTE UND WACHSTUM

*Die TLG IMMOBILIEN hat sich in den letzten Jahren dank der Erweiterung des hochwertigen Immobilienportfolios zu einem der führenden börsennotierten Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Deutschland entwickelt. Dies schafft auch für die Zukunft große Wert- und Wachstumspotenziale.*

Die TLG IMMOBILIEN ist im Berichtsjahr 2017 erneut dynamisch gewachsen. Ausschlaggebend hierfür waren die Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (WCM) mit einem Immobilienvermögen in Höhe von rd. EUR 800 Mio. und die Übernahme weiterer Immobilien im Wert von EUR 204,9 Mio. Hierdurch hat die TLG IMMOBILIEN ihre Position als ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Deutschland weiter gestärkt. Die hohe Portfolioqualität hat gemeinsam mit der dynamischen Entwicklung der lokalen Immobilienmärkte zudem erneut zu einer Wertsteigerung im Immobilienbestand geführt. Damit kletterte der Portfoliowert der Gesellschaft im Jahr 2017 insgesamt auf rd. EUR 3,4 Mrd. (31.12.2016: EUR 2,2 Mrd.). Im Vergleich zur Situation zum Börsengang im Oktober 2014 entspricht dies sogar einem Plus von mehr als 100 %.

Auch 2018 plant die TLG IMMOBILIEN eine Fortsetzung des Wachstumskurses. So konnte das Portfolio im ersten Quartal bereits um drei Objekte in Rostock, Mannheim und

Eschborn (Nähe Frankfurt am Main) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 83,8 Mio. weiter ausgebaut werden. Das Signing der beiden Immobilien in Rostock und Mannheim erfolgte bereits Ende 2017, das für das Objekt in Eschborn im Januar 2018; der Übergang in das Unternehmensportfolio erfolgt für alle drei Neuerwerbungen im ersten Quartal 2018.

### DEUTSCHLANDWEITE EXPANSION ZAHLT SICH AUS

Die in den vergangenen zwei Jahren schrittweise vollzogene Expansion über die ursprünglichen Hauptstandorte in Berlin und den Osten der Republik hinaus eröffnet dem Unternehmen große zusätzliche Potenziale. Dabei ist das Wachstum schwerpunktmäßig auf langfristige Ertrags- und Wertsteigerung ausgelegt. Als aktiver Portfolio Manager bewirtschaftet die TLG IMMOBILIEN in ihrem hochwertigen Bestand schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Rostock und Leipzig. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein regional diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien in attraktiven Mikrolagen in Deutschland. Weiterhin zählen sieben innerstädtische Hotels mit namhaften Betreibern zum Portfolio. Allen Hotelstandorten gemein sind hervorragende Lagen sowie langfristige Miet- bzw. Pachtverträge. Die TLG IMMOBILIEN erzielt stabile Mieteinnahmen bei niedrigem Leerstand und einer sehr guten Gebäudesubstanz. Die Erfolge bei der Auswahl der geeigneten Investitionsobjekte

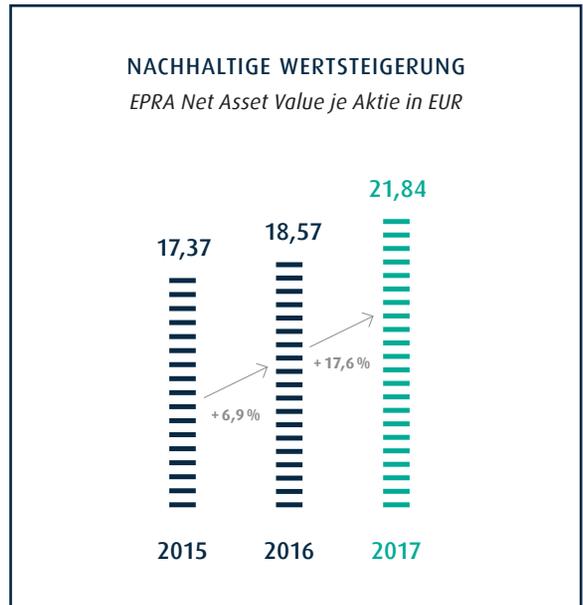
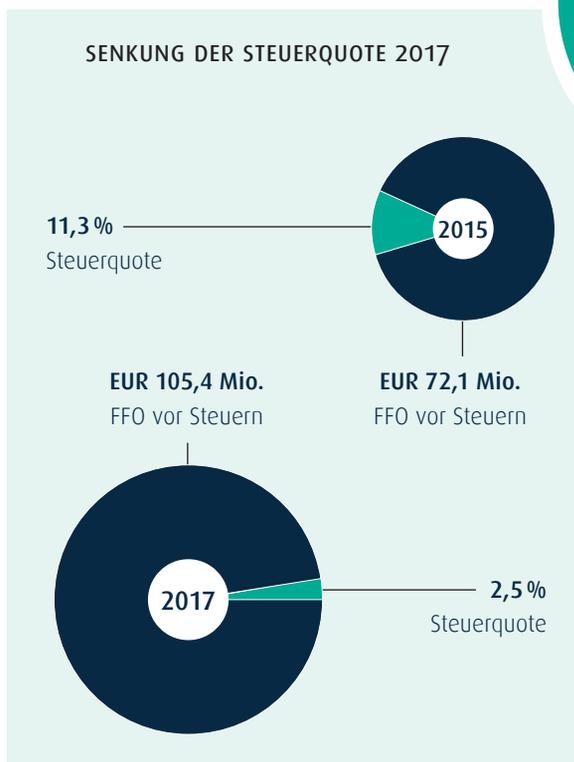
und im Asset Management basieren nicht zuletzt auf der hohen lokalen Marktexpertise der Mitarbeiter und der bewusst gewählten Nähe zum jeweiligen Regionalmarkt und zu den Mietern über Büros vor Ort.

**PROFITABILITÄT AUF ALLEN EBENEN VERBESSERT**

Die nachhaltige Verbesserung der Profitabilität bei gleichzeitiger Risikominimierung steht im strategischen Fokus des Unternehmens. Die positive Entwicklung des operativen Ergebnisses dokumentiert sich bei der TLG IMMOBILIEN vor allem in der für das Unternehmen zentralen Steuerungskennzahl Funds from Operations (FFO). Die FFO stiegen im Jahr 2017 um 33,6% auf EUR 102,7 Mio. Ausschlaggebend für die gute Entwicklung der Profitabilität waren neben Optimierungen auf der Kostenseite vor allem die erneut substanziiell gestiegenen Mieteinnahmen und eine weiter gesunkene EPRA Leerstandsquote: So kletterte das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 22,3% auf EUR 153,5 Mio. Das erfolgreiche Asset Management zeigt sich darüber hinaus in einer Zunahme der Mieteinnahmen auf like-for-like Basis, also ohne Zu- und Verkäufe von Objekten, von rd. 4,1%. Die EPRA Leerstandsquote sank auf dieser Vergleichsbasis um weitere 1,6 Prozentpunkte auf 2,2%.

**STEUERQUOTE ERFOLGREICH REDUZIERT**

Durch den seit 2016 konsequent vorangetriebenen Auf- und Ausbau des internen Steuer-Know-hows trägt TLG IMMOBILIEN dem dynamischen Wachstum und der zunehmenden Komplexität der Steuergesetzgebung Rechnung. 2017 ist es dem Unternehmen gelungen, die Steuerquote signifikant zu senken, sodass mittelfristig nur noch mit einer Steuerbelastung der FFO von 2,5% gerechnet wird.



**ZINKKOSTEN DEUTLICH GESENKT**

Die Kosteneffizienz im Unternehmen – abgebildet durch die EPRA Kostenquote – wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch die mit der Übernahme der WCM verbundenen Sonderkosten beeinflusst und stieg von 24,1% auf nunmehr 27,1%. Folglich dürfte sich der Wert bereits im kommenden Jahr wieder substanziiell verbessern. Durch unter anderem mit der Unternehmensübernahme verbundene Refinanzierungsmaßnahmen (Details hierzu finden Sie auf den [Seiten 30/31](#))



konnten hingegen die durchschnittlichen zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten von 2,46% auf 1,84% gesenkt werden, was künftig einen positiven FFO-Beitrag leisten wird.

**TLG IMMOBILIEN: ERTRAGSSTARK MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN**

**STRATEGISCHE VORTEILE:**

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

### GRADMESSER FÜR DIE ERFOLGREICHE WERTENTWICKLUNG 2017

Entwicklung im Gesamtportfolio (jeweils 31.12.)	Einheit	2017	2016	Veränderung in %
Immobilienwert <sup>1</sup>	EUR Mio.	3.400,6	2.241,6	51,7
Jahresnettokaltemiete <sup>2</sup>	EUR Mio.	214,1	155,3	37,9
Durchschnittsmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	10,05	9,67	3,9
Mietrendite	%	6,3	6,9	-0,6 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	%	3,6	3,8	-0,2 Pkt.
WALT	Jahre	6,3	6,1	0,2 Jahre
Personalaufwand / Immobilienwert <sup>3</sup>	%	0,3	0,5	-0,2 Pkt.
Funds from Operations (FFO)	EUR Mio.	102,7	76,9	33,6
EPRA NAV pro Aktie <sup>4, 5</sup>	EUR	21,84	18,57	17,6
Aktienkurs	EUR	22,15	17,90	23,7
Dividende <sup>6</sup>	EUR	0,82	0,80	2,5

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

<sup>2</sup> Die Jahresnettokaltemiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

<sup>3</sup> Personalaufwand gem. Gewinn- und Verlustrechnung, bereinigt um Sondereffekte

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

<sup>5</sup> Gemäß der Vorgaben der EPRA hat sich die Berechnung geändert. Detaillierte Informationen dazu siehe Seite 42.

<sup>6</sup> 2017: Vorschlag an die Hauptversammlung 2018, basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2017 von 102,0 Mio.



#### ZUVERLÄSSIG WERTE SCHAFFEN DURCH:

- Neuerwerb strategiekonformer Immobilien
- Durchführung wertoptimierender Maßnahmen auf allen Stufen der Wertschöpfungskette
- Abgabe von Bestandsimmobilien außerhalb des eigenen Anforderungsprofils
- Durchführung selektiver Projektentwicklungen

**PORTFOLIO-  
OPTIMIERUNG**

- Höhere Mieteinnahmen und verbesserte Kosteneffizienz durch aktives Asset Management
- Optimierte Finanzierungskosten
- Reinvestition von Transaktionserlösen

**ERTRAGS-  
STEIGERUNG**

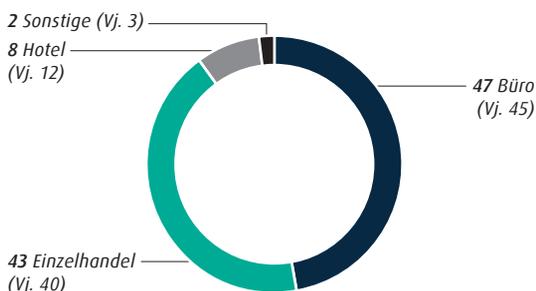
#### RISIKOMINIMIERUNG DURCH DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Durch die in die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel diversifizierte Portfolioaufstellung grenzt sich die TLG IMMOBILIEN erfolgreich gegenüber dem Wettbewerb ab und erreicht eine nachhaltige und effiziente Risikostreuung. Nach Assetklassen teilte sich das Portfolio Ende 2017 in Büroimmobilien mit einem Anteil von 47 % (Vj. 45 %), Einzelhandelsimmobilien mit 43 % (Vj. 40 %) und Hotels mit 8 % (Vj. 12 %) auf.

Die Mittelzuflüsse aus der Begebung neuer Aktien sowie einer Anleihe über EUR 400 Mio. ermöglichen es der TLG IMMOBILIEN, Marktchancen flexibel zu nutzen und ihr Portfolio weiter auszubauen.

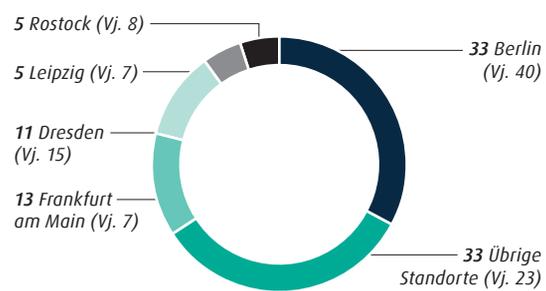
#### PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

Immobilienwert in %



#### PORTFOLIO NACH STANDORTEN

Immobilienwert in %



**WICHTIGE ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN FÜR ANKAUFSSUBJEKTE**

**Büroimmobilien**

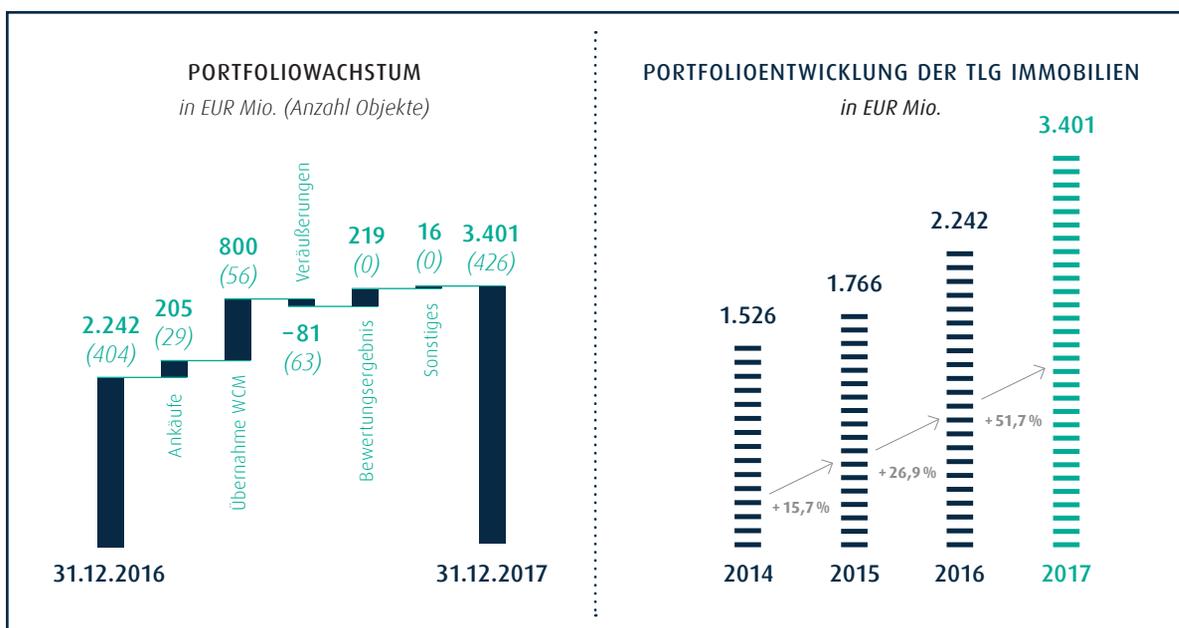
Etablierte Bürolage mit Wachstumsperspektive  
 Individuelle Objektqualität  
 Risikoarme Mieterstruktur

**Einzelhandelsimmobilien**

Exzellente Mikrolagen mit guter Zukunftsperspektive  
 Attraktive Handelskennziffern (u. a. Kaufkraft und Zentralität)  
 Marktgerechte Objektgröße und -struktur – vorzugsweise mit Erweiterungsmöglichkeit

**Hotelimmobilien**

Innerstädtische Toplagen in Großstädten  
 Langfristige Miet- bzw. Pachtverträge  
 Etablierter Betreiber mit hoher Branchenkompetenz



**PORTFOLIOWERT UM MEHR ALS EUR 1,0 MRD. GESTEIGERT**

Durch die Übernahme der WCM (siehe „Im Fokus“ auf Seite 29) und den Ankauf weiterer Immobilien ist das Unternehmen mit einem Portfoliowert von EUR 3,4 Mrd. per 31. Dezember 2017 in eine neue Größendimension vorgestoßen. Die TLG IMMOBILIEN hat ihr Portfolio im Jahr 2017 damit um 85 Objekte mit einem Wert von rd. EUR 1,0 Mrd. erweitert. In den Assetklassen Büro und Einzelhandel konnte das Unternehmen qualitativ hochwertige Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 526.591m<sup>2</sup> erwerben. Der Expansionsschwerpunkt lag mit EUR 547,6 Mio. bzw. 73 Objekten auf den Einzelhandelsimmobilien. Zudem wurden 12 Büroimmobilien im Wert von EUR 455,4 Mio. übernommen. Die so zusätzlich generierte Jahresnettokaltmiete von rd. EUR 59,3 Mio. bildet eine wichtige Grundlage für das weitere Ergebniswachstum. Darüber hinaus leisteten die positive Entwicklung der Immobilienmärkte und die damit verbundene Wertsteigerung des Immobilienbestandes der TLG IMMOBILIEN einen wichtigen Beitrag zu der Steigerung des Portfoliowertes.

**FORTGESETZTES AKTIVES PORTFOLIO MANAGEMENT**

Aktives Portfolio Management sorgte im abgelaufenen Geschäftsjahr dafür, dass die Zahl der zum Jahresende gehaltenen Objekte um perspektivisch weniger interessante Immobilien reduziert wurde. So wurden im Jahresverlauf 2017 bspw. drei Einzelhandelsportfolios sowie weitere nicht strategische Objekte wertmaximierend für EUR 83,7 Mio. verkauft.

**WERTSTEIGERUNGSPOTENZIALE IN GANZ DEUTSCHLAND**

Die mit dem strategischen Markteintritt in das gesamte Bundesgebiet vollzogenen Wachstumsschritte wurden 2017 durch die Übernahme der WCM sowie weiterer Immobilienzuzäufe fortgesetzt. Standortbezogen ist das Unternehmen in Berlin (33 %, Vj. 40 %), Frankfurt am Main (13 %, Vj. 7 %) sowie Dresden (11 %, Vj. 15 %), Rostock (5 %, Vj. 8 %) und Leipzig (5 %, Vj. 7 %) am stärksten investiert.

## ▼ DATEN UND FAKTEN

### ÜBERSICHT DER OBJEKTE MIT EINEM WERT > EUR 10 MIO. AUS DEM PORTFOLIO DER TLG IMMOBILIEN-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2017

#### ASSETKLASSE BÜRO

Objektbezeichnung	Objektort	Zugang Ankauf (Monat/Jahr)	Fläche Grundstück (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Sanierungs-jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto-kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands-quote (%)
Bürogebäude, Alexanderstr. 1, 3, 5	Berlin		6.159	1969	1997	120,8	6,7	1,5
Main Triangel, Zum Laurenburger Hof 76	Frankfurt am Main	10/2017	4.993	2006		118,0	4,8	15,0
astropark, Lyoner Str. 9	Frankfurt am Main	9/2017	22.371	1992		95,9	5,1	22,6
Campus Carré, Lyoner Str. 25/Herriotstr. 6, 8, 10/ Rhonstr. 7	Frankfurt am Main	12/2016	19.790	1993	2014	85,8	5,5	3,4
Bürogebäude im Mertonviertel, Olof-Palme-Str. 35	Frankfurt am Main	12/2016	16.742	2003	2013	76,6	*	0,0
KulturBrauerei, Schönhauser Allee 36/ Ecke Sredzki- und Knaakstr. 97	Berlin		25.190	1867	2000	73,9	4,1	0,0
Bürogebäude, Karl-Liebknecht-Str. 31, 33/ Kleine Alexanderstr.	Berlin		8.000	1968	2007	72,2	3,4	0,3
Spreestern, Englische Str. 27, 28, 30	Berlin		3.997	2004		61,6	*	0,0
Erlenhöfe, Arosener Allee 60, 64, 66, 68, 70, 72, 72a, 74, 76, 78	Berlin	4/2016	15.369	1997	1993	59,7	3,2	4,3
Technisches Rathaus, Prager Str. 118, 120, 122, 126, 128, 130, 132, 134, 136	Leipzig	10/2016	11.092	1996	2009	58,7	*	0,4
Forum am Brühl, Richard-Wagner-Str. 1, 2-3/ Brühl 65, 67	Leipzig	9/2014	7.855	1996		57,4	3,4	0,3
Bürogebäude, Helfmann-Park 8-10	Eschborn	10/2017	9.682	2005		53,1	3,3	0,0
Bürogebäude, Bleichstr. 64-66	Frankfurt am Main	10/2017	2.226	1972	2001	50,0	2,3	7,0
Bürogebäude, Am Vögenteich 23	Rostock		5.430	2000		47,9	*	0,0
Bürogebäude, Dircksenstr. 42-44	Berlin	10/2017	3.060	1997		44,5	*	1,0
Bürogebäude, Kapweg 3, 4, 5	Berlin	10/2016	6.297	1997		41,1	1,9	21,1
Bürogebäude, Köpenicker Str. 30-31/Bona-Peiser-Weg 2	Berlin	10/2014	2.746	2004		40,1	1,5	4,2
Bürogebäude, Frankfurter Str. 227-229	Neu-Isenburg	10/2017	17.492	1960	1998	38,1	2,4	19,1
Wilsdruffer Kubus, Postplatz 1/Wilsdruffer Str. 24	Dresden		5.888	2008		33,3	2,0	0,0
Bürogebäude, Hausvogteiplatz 12	Berlin		2.353	1895	2003	32,8	1,0	0,0
Spreetage, Kaiserin-Augusta-Allee 104-106	Berlin	2/2014	4.332	1996		29,5	1,6	0,7
Bürogebäude, Graurheindorfer Str. 179a	Bonn	10/2017	5.516	2001		19,2	1,1	1,0
Bürogebäude, Doberaner Str. 114-116/ Lohmühlenweg 1, 2	Rostock	12/2014	8.587	1995		17,6	1,5	2,7
Bürogebäude, Industriestr. 48	Stuttgart	4/2016	3.248	2000	2012	15,5	1,1	0,0
Bürogebäude, Münzstr. 18/Max-Beer-Str. 3	Berlin		729	1900	2004	15,2	0,5	0,0
Bürogebäude, Am Schießhaus 1-3	Dresden	4/2016	2.399	1996	2014	15,0	0,9	5,0
Bürogebäude, Hermann-Drechsler-Str. 1	Gera		48.466	1985	2004	13,7	1,6	0,7
Bürogebäude, Zimmerstr. 90	Berlin		1.205	1900	2006	13,1	0,4	0,1
Bürogebäude, Hugenottenallee 167	Neu-Isenburg	10/2017	4.187	2002		13,0	0,7	23,8
Bürogebäude, Ferdinandplatz 1-2	Dresden	3/2015	1.284	1994		13,0	0,7	3,7
Bürogebäude, Kronenstr. 5	Berlin	4/2016	556	1996	2007	12,9	0,4	0,2
Margonhaus, Budapester Str. 3, 5	Dresden		2.890	1965	2001	12,8	0,7	0,8
CCW City-Center Warnowallee, Warnowallee 26-29	Rostock		7.354	1996		12,3	1,1	0,0
Bürogebäude, Kronenstr. 6	Berlin	4/2016	552	1996	2010	12,0	*	0,0
Pirnaisches Tor, Grunaer Str. 2/St. Petersburger-Str. 9	Dresden		14.600	1971	1999	10,9	*	4,0

\* Wettbewerbsbedingt keine Information



Mietvertragsrestlaufzeit (WALT) (Jahre)	Gesamt-mietfläche 31.12.2017 (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Anteil Immobilienwert Assetklasse Büro (%)
2,9	42.476	9	BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Visual Meta GmbH, 1&1 Internet SE	7,5
17,0	28.405	375	OFD - Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement, Kombiverkehr GmbH & Co. KG	7,3
4,4	38.778	657	BS Payone GmbH, Fujitsu Technology Solutions GmbH, ZVEI Zentralverband Elektrotechnik und Elektronikindustrie e.V.	6,0
5,1	31.544	587	Hochtief Solutions AG, Techniker Krankenkasse, Steigenberger Hotels AG	5,3
*	26.575	459	Air Liquide Global E&C Solutions Germany GmbH	4,8
5,5	30.577	247	Greater Union Filmpalast GmbH, Rewe-Gruppe (Rewe), Contipark Parkgaragensellschaft mbH	4,6
2,7	24.461	60	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, FlixBus GmbH	4,5
*	17.815	156	Daimler Real Estate GmbH	3,8
3,9	36.717	410	Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH, 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Vitanas GmbH & Co. KGaA	3,7
*	45.016	315	Stadt Leipzig	3,6
3,0	26.374	222	Deutsche Bahn AG, apoBank Deutsche Apotheker- und Ärztekasse eG, SBK Siemens Betriebskrankenkasse	3,6
2,9	18.281	496	Randstadt Deutschland GmbH, Accovion GmbH, Waters GmbH	3,3
3,5	10.167	121	General Electric Deutschland Holding GmbH, Curzon Advisers GmbH, MMZ Architekten GmbH	3,1
*	19.470	26	OstseeSparkasse Rostock	3,0
*	9.642	49	PSI Aktiengesellschaft	2,8
4,5	18.161	183	Vermögensverw.- u. Treuhand-Gesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes mbH, Alpha Com Deutschland GmbH, Bezirksamt Mitte von Berlin	2,6
5,2	11.996	26	Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Deutsche Bahn AG, Buchhaltungsservicegesellschaft der ver.di GmbH	2,5
2,0	18.351	597	DuPont de Nemours (Deutschland) GmbH, Toray International Europe GmbH, ADP Employer Services	2,4
1,9	10.537	227	SAP Deutschland SE & Co. KG Global Facility Management, Rathgeber Gaststätten GmbH, Dresdner Verkehrsbetriebe AG	2,1
4,2	7.897	21	unitB technology GmbH, medneo GmbH, Will Media GmbH	2,0
2,8	14.727	145	VHV Allgemeine Versicherung AG, Media Broadcast GmbH, BLD Bach Langheid Dallmayr Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbH	1,8
6,2	7.723	124	VRT Linzbach, Löcherbach und Partner; VR - Networld GmbH; Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der BRD	1,2
2,3	15.978	216	Betrieb für Bau und Liegenschaften MV, Pädagogisches Kolleg Rostock GmbH, Viactiv Krankenkasse Verwaltung Region Nord	1,1
4,3	8.103	83	Bauknecht Hausgeräte GmbH, eXXcellent Solutions consulting & software GmbH, Deutscher Sparkassen Verlag GmbH	1,0
3,2	2.468	0	MCO Conversesstore GmbH, Point-Blank Int. Marketing GmbH Research&Consultancy, Freitag lab. Germany GmbH	0,9
8,0	9.139	50	Medizinischer Dienst der Krankenversicherung im Freistaat Sachsen e.V., Leonhardt, Andrä und Partner Beratende Ingenieure VBI AG, RA Wolff & Rapp	0,9
4,6	30.062	157	Freistaat Thüringen, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stadt Gera Fachdienst Liegenschaften	0,9
3,3	2.802	6	Berlin Fashion Group GmbH, acht+Baumanagement+ Immobilienberatung GmbH, m-public Medienservices GmbH	0,8
2,6	5.512	128	Quintiles, Tinet GmbH, Rigaku Europe SE	0,8
3,1	7.135	80	Landeshauptstadt Dresden, HUK - Coburg Haftpflicht-Unterstützungskasse kraftfahrender Beamter Deutschland s.a.G. in Coburg, SGF Santander Global Facilities S.L.	0,8
4,0	2.856	9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Tuja Zeitarbeit GmbH, gsub mbH - Gesellschaft für soziale Unternehmensberatung	0,8
5,9	6.663	103	Barmer GEK Hauptverwaltung, Newtron AG, OT-Dresden GmbH Steuerberatungsgesellschaft	0,8
6,5	6.306	119	OstseeSparkasse Rostock, Rewe-Gruppe (Penny), Neue ohne Barrieren gGmbH	0,8
*	2.555	18	gsub mbH - Gesellschaft für soziale Unternehmensberatung	0,7
*	17.973	259	Landeshauptstadt Dresden	0,7



ONLINEDARSTELLUNG UNSERER OBJEKTE MIT EINEM PORTFOLIOWERT > EUR 10 MIO.

[www.tlg.de](http://www.tlg.de) > Portfolio > Objektübersicht



## ASSETKLASSE EINZELHANDEL

Objektbezeichnung	Objektort	Zugang Ankauf (Monat/Jahr)	Fläche Grundstück (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Sanierungs-jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto-kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands-quote (%)
Bahnhofs-Passage Bernau, Börnicker Chaussee 1-2	Bernau	7/2015	56.523	1996/2006		54,8	3,9	4,5
Gäubodenpark, Heibelstr. 14B	Straubing	10/2017	52.986	1976/1990		54,3	3,6	1,3
Nahversorgungszentrum, Dr.-Adolf-Schneider-Str. 20	Ellwangen	10/2017	68.958	1992		49,9	3,3	1,2
Nahversorgungszentrum, Südstadtring 90	Halle	10/2017	50.864	1996		41,9	3,1	6,0
Fachmarktzentrum, Adlergestell 296, 299-305; Otto-Franke-Str. 105	Berlin	2/2015	43.639	2006		39,8	3,1	0,0
Handelszentrum Strausberg, Herrenseeallee 15	Strausberg	7/2015	95.177	1997/2007		37,3	3,0	0,5
Südstadt Center**, Nobelstraße 50-55/ Majakowskistr. 58	Rostock	8/2015	23.971	1994		32,6	2,3	7,4
Marktplatz Friedrichshagen**, Bölschestr. 35-38	Berlin		15.408	2012/2013		30,1	1,8	0,0
Hellweg Baumarkt, An der Ostbahn 3/ Str. der Pariser Kommune 10-16	Berlin		29.238	2006		29,2	*	0,0
Quartier17, Ossenreyerstr. 53-61, Badenstr. 3-6, Kleinschmiedstr.	Stralsund		4.751	2013		28,5	2,0	1,7
Prohlis Centrum**, Jakob-Winter-Platz 13/ Prohliser Allee 10	Dresden	10/2017	23.239	2001		25,9	1,6	2,1
Sachsen Forum**, Merianplatz 4	Dresden	11+12/2016	14.462	1996/1988		24,7	1,7	3,5
OBI Baumarkt, Heiningen Str. 26	Göppingen	10/2017	36.327	2012		24,5	*	0,0
Nahversorgungszentrum, Hoymer Str. 108	Aschersleben	10/2017	36.735	1993	2017	23,3	1,6	0,8
Burgwall Center, Lübsche Str. 146-148	Wismar	9/2015	19.342	1993		21,4	1,6	1,5
Nahversorgungszentrum, Calbesche Str. 26-37	Schönebeck	10/2017	84.205	1994		20,2	1,3	22,8
Nahversorgungszentrum, Potsdamer Str. 108	Ludwigsfelde	10/2017	10.340	1997		20,1	1,1	8,2
Nahversorgungszentrum, Karl-Marx-Allee 20	Jena-Lobeda	10/2017	18.198	1995		20,0	1,4	8,4
Nahversorgungszentrum, Siebenhäuser Str. 184	Wolfen	10/2017	74.820	1995		19,4	*	0,0
Nahversorgungszentrum, Waldenburger Str. 175	Glauchau	10/2017	47.878	1992	2017	18,4	1,1	6,7
Fachmarkt, Wriezener Karree 15	Berlin		14.221	1980		18,2	0,0	100,0
Hellweg Baumarkt, Salvador-Allende-Str. 115	Berlin		48.811	2008		18,0	*	0,0
Hellweg Baumarkt, Ellen-Epstein-Str. 1	Berlin		19.392	2008		17,5	*	0,0
Nahversorgungszentrum, Helene-Weigel-Platz 1, 2	Berlin		12.596	2011		15,5	0,9	0,0
Nahversorgungszentrum, Seegraben 5	Aschersleben	10/2017	21.732	1994		15,4	*	0,0
Kino Cubix, Rathausstr. 1	Berlin		2.946	2001		14,5	1,2	0,0
Nahversorgungszentrum, Asbacher Str. 75-95	Linz am Rhein	12/2017	20.783	1959	2004	13,5	0,9	2,7
Geschäftshaus, Prager Str. 4	Dresden		1.462	2006		13,1	0,7	0,0
Fachmarktzentrum, Kronacher Str. 9	Unterwellenborn	11/2017	42.454	1991/1992		12,7	*	0,0
Rewe-Markt, Revaler Str. 2/hinter Marchlewsistr. 101	Berlin		6.472	1981		11,6	*	0,0
OBI Baumarkt, In der Trift 17	Olpe	10/2017	24.456	2014		11,3	*	0,0
Nahversorgungszentrum, Marzahner Promenade 30	Berlin		11.732	2005		11,3	0,7	0,0
Lidl-Markt, Leipziger Str. 42	Berlin		2.700	1978	2008	10,4	*	0,0
Nahversorgungszentrum, Bertholt-Brecht-Str. 23	Rostock		15.139	1972	2004	10,3	0,8	2,6
Nahversorgungszentrum, Greifswalder Str. 86/ Storkower Str. 5-7	Berlin		8.332	2009		10,3	0,6	0,0

\* Wettbewerbsbedingt keine Information

\*\* Zusammenfassung des zweiteiligen Gebäudes

## ASSETKLASSE HOTEL

Objektbezeichnung	Objektort	Zugang Ankauf (Monat/Jahr)	Fläche Grundstück (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Sanierungs-jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto-kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands-quote (%)
Die Welle, Karl-Liebknecht-Str. 32, 32 A, 32 B	Berlin		4.772	2011		111,0	6,2	0,0
Hotel de Saxe, Neumarkt 9	Dresden		2.009	2006		48,9	2,6	0,0
MotelOne, Postplatz 5,6/Schweriner Str. 1	Dresden		3.848	2013		39,5	2,2	2,2
Brühl Arkade, Am Hallischen Tor 1/Brühl 33/ Richard-Wagner-Str. 9	Leipzig	4/2016	3.596	1997		27,3	1,8	6,7
InterCity Hotel, Wiener Platz 8/9	Dresden	2/2016	3.309	2008		26,1	1,5	10,3
Novum Winters Hotel, Zimmerstr. 88	Berlin		2.336	1950	2012	17,2	*	0,0
MotelOne, Schröderplatz 2/Schröderstr. 25/ Am Vögenteich 24	Rostock		2.468	2013		15,9	0,9	4,3

\* Wettbewerbsbedingt keine Information



Mietvertragsrestlaufzeit (WALT) (Jahre)	Gesamt-mietfläche 31.12.2017 (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Anteil Immobilienwert Assetklasse Einzelhandel (%)
4,0	27.131	884	Edeka-Gruppe (Edeka), Dirk Rossmann GmbH, MediMax Zentrale Electronic SE	3,8
4,1	35.105	1.000	Schwarz-Gruppe (Kaufland), EXTRA Games Entertainment GmbH, Adler Modemärkte AG	3,7
5,4	32.779	872	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Marktkauf Autonom BM Vermietungs GmbH & Co KG, Adler Modemärkte AG	3,4
5,4	30.711	1.261	Schwarz-Gruppe (Kaufland), MediMax Zentrale Electronic SE, Deichmann SE	2,9
3,2	28.350	542	OBI GmbH, Poco Einrichtungsmärkte GmbH, McFit GmbH	2,7
4,0	23.681	1.400	Edeka-Gruppe (Edeka), C&A Mode GmbH & Co. KG, Repo-Markt Nord Rest- und Sonderposten GmbH	2,6
4,6	17.609	361	Rewe-Gruppe (Rewe), Dirk Rossmann GmbH, Rewe-Gruppe (Penny)	2,2
10,9	12.923	139	Edeka-Gruppe (Edeka), gemeinnützige ProCurand GmbH	2,1
*	17.883	310	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	2,0
7,4	10.877	182	dm-drogerie markt GmbH & Co.KG, Edeka-Gruppe (Edeka), Contipark Parkgaragengesellschaft mbH	2,0
5,7	12.424	k.A.	Edeka-Gruppe (Edeka), Landeshauptstadt Dresden, Ostächsische Sparkasse	1,8
2,5	14.648	285	Konsum Dresden eG, Dirk Rossmann GmbH, Rewe-Gruppe (Penny)	1,7
*	13.481	400	OBI GmbH	1,7
6,6	14.757	846	Toom Baumarkt GmbH, Schwarz-Gruppe (Kaufland), AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH	1,6
3,5	11.793	280	Rewe-Gruppe (Rewe), Deichmann SE, Dirk Rossmann GmbH, Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG	1,5
5,5	25.306	814	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Hammer Fachmarkt für Heimausstattung	1,4
5,7	12.611	366	Schwarz-Gruppe (Kaufland), AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH	1,4
4,4	12.303	502	Schwarz-Gruppe (Kaufland), KIK Textilien und Non-Food GmbH	1,4
*	16.886	300	Edeka-Gruppe (Edeka)	1,3
8,3	14.108	519	Schwarz-Gruppe (Kaufland), MediMax Zentrale Electronic SE, AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH	1,3
-	8.448	0	-	1,3
*	13.950	477	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	1,2
*	9.320	270	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	1,2
4,2	5.978	158	Rewe-Gruppe (Rewe), Zahnklinik Ost GmbH, Dirk Rossmann GmbH	1,1
*	9.071	497	Edeka-Gruppe (Edeka)	1,1
3,4	10.842	0	Greater Union Filmpalast GmbH	1,0
2,9	10.794	279	Edeka-Gruppe (Edeka), Unternehmensgruppe Aldi Nord	0,9
7,8	2.690	0	Bürgerlich GmbH, Targobank AG & Co. KGaA, Taschenkaufhaus GmbH	0,9
*	7.748	440	Schwarz-Gruppe (Kaufland)	0,9
*	3.978	14	Rewe-Gruppe (Rewe)	0,8
*	8.922	253	OBI GmbH	0,8
8,8	4.676	250	Edeka-Gruppe (Netto Marken-Discount), Pfennigpfeiffer Handelsgesellschaft mbH, Krafttraining Berlin GbR Kieser Training	0,8
*	4.718	0	Schwarz-Gruppe (Lidl)	0,7
9,9	6.740	160	Edeka-Gruppe (Edeka), Unternehmensgruppe Aldi Nord, Dirk Rossmann GmbH	0,7
4,1	3.801	120	Edeka-Gruppe (Edeka), Shoe4You GmbH & Co. KG, Takko Holding GmbH	0,7



# EXKURS EINZELHANDEL IM DETAIL

[www.tlg.de](http://www.tlg.de) > Portfolio > Portfolioübersicht



Mietvertragsrestlaufzeit (WALT) (Jahre)	Gesamt-mietfläche 31.12.2017 (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Anteil Immobilienwert Assetklasse Hotel (%)
10,6	33.942	106	THR Hotel (H4 Hotel, H2 Hotel)	38,8
16,7	13.487	0	Steigenberger Hotels	17,1
13,6	14.646	165	Motel One	13,8
7,8	21.413	168	Marriott Hotel	9,5
8,1	12.270	0	IntercityHotel	9,1
*	7.158	18	Novum Hotels	6,0
18,5	6.603	61	Motel One	5,5



EUR **125 – 128** Mio.

sollen die FFO am Ende  
des Jahres 2018 erreichen,  
zzgl. Ergebnisbeitrag  
aus weiteren  
Ankäufen

### NEUE ORGANISATIONS- STRUKTUR TRÄGT DYNAMISCHEM WACH- TUM RECHNUNG

Angesichts der weiteren Ausweitung der Aktivitäten auf das gesamte Bundesgebiet und vor dem Hintergrund des geplanten weiteren dynamischen Wachstums hat die TLG IMMOBILIEN im Berichtsjahr 2017 ihre interne Organisationsstruktur angepasst. Anstelle der bislang vorherrschenden dezentralen Niederlassungsstruktur werden die operativen Einheiten unter Beibehalt der starken vor-Ort-Präsenz nunmehr von einer flexibleren Struktur mit zentralen Leitungsfunktionen gesteuert. Dabei verantwortet der Bereich Portfolio Management die Strategiekonformität des Gesamtportfolios, während die Mitarbeiter im neu geschaffenen übergreifenden Bereich Asset Management die Umsetzung der Strategie auf Objektebene steuern. Das Property Management fungiert als erster Ansprechpartner für die Mieter, während im Bereich Transaktionsmanagement die An- und Verkäufe des TLG IMMOBILIEN-Portfolios in Abstimmung mit den anderen Bereichen koordiniert werden. Damit fällt es künftig leichter, neuerworbene Objekte schnell und effizient in die operativen Abläufe zu integrieren. Die regionalen Wurzeln und die engen lokalen Kontakte zu institutionellen und privaten Marktteilnehmern und Entscheidungsträgern als entscheidender Wettbewerbsvorteil bleiben hierbei erhalten. An den Standorten in Berlin, Dresden, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und Rostock bilden sie die Basis für das Asset-, Property- und Transaktionsmanagement.



*Bürogebäude  
Hausvogteiplatz 12,  
Berlin*

### AUCH TECHNOLOGISCH AUF DEM NEUESTEN STAND

Die neuen Größendimensionen, die die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2017 durch die jüngsten Expansionschritte erreicht hat, machen auch ein immer effizienteres, mitwachsendes Ressourcenmanagement notwendig. Daher hat das Unternehmen als eines der ersten in seiner Branche das neue ERP-System SAP S4 HANA eingeführt. Hierdurch können sämtliche operativen Prozesse des Konzerns modern und effizient gesteuert und neu übernommene Objekte auch technisch zügig integriert werden.

Damit wappnet sich die TLG IMMOBILIEN im Bereich IT für zukünftige Wachstumsschritte.



## DATEN UND FAKTEN

### ENTWICKLUNG IMMOBILIENWERT NACH ASSETKLASSEN 31. DEZEMBER 2017 VERSUS 31. DEZEMBER 2015

Immobilienwert (EUR Mio.) <sup>1</sup>					gesamt
31.12.2015 gesamt <sup>2</sup>	610,2	869,6	207,6	78,4	1.765,8
Verkäufe 01.01.2016–31.12.2017	5,2	55,8	0,0	30,4	91,5
31.12.2015 like-for-like 31.12.2017 (ohne Verkäufe)	605,0	813,8	207,6	48,0	1.674,4
Entwicklung like-for-like	163,5 27,0 %	67,4 8,3 %	24,9 12,0 %	3,1 6,5 %	259,0 15,5 %
31.12.2017 like-for-like 31.12.2015 (ohne Ankäufe)	768,5	881,2	232,5	51,1	1.933,3
Ankäufe 01.01.2016–31.12.2017 <sup>3</sup>	841,6	572,2	53,4	0	1.467,2
31.12.2017 gesamt	1.610,2	1.453,4	285,9	51,1	3.400,6
Entwicklung 31.12.2015–31.12.2017	999,9 163,9 %	583,8 67,1 %	78,3 37,7 %	-27,3 -34,8 %	1.634,7 92,6 %

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen möglich<sup>2</sup> Umgliederung nach Teilung von Objekten berücksichtigt<sup>3</sup> Inklusive Erwerb WCM

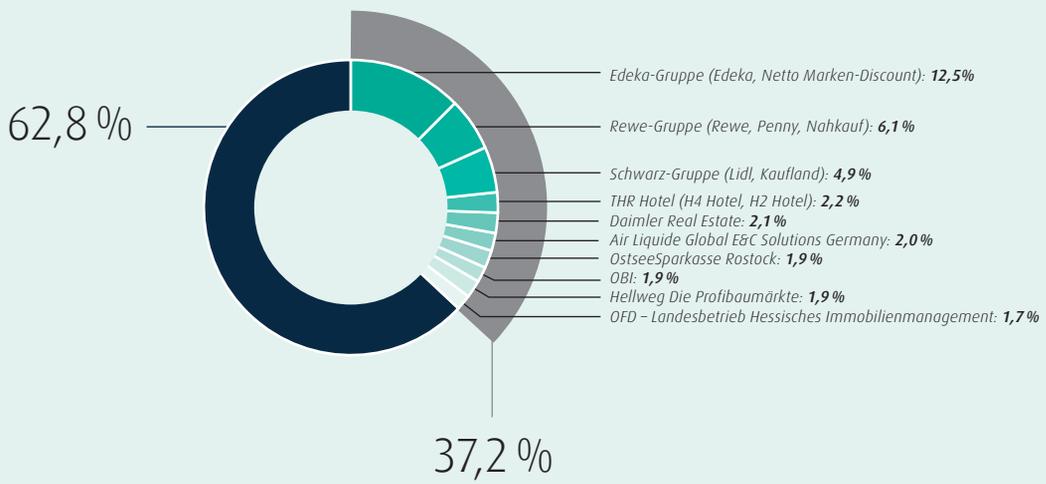
### ENTWICKLUNG JAHRESNETTOKALTMIETE 31. DEZEMBER 2017 VERSUS 31. DEZEMBER 2015

Jahresnettokaltmiete (EUR Mio.) <sup>1</sup>					gesamt
31.12.2015 gesamt <sup>2</sup>	42,8	68,2	12,7	7,6	131,4
Verkäufe 01.01.2016–31.12.2017	0,7	6,1	0,0	2,9	9,7
31.12.2015 like-for-like 31.12.2017 (ohne Verkäufe)	42,1	62,1	12,7	4,7	121,6
Entwicklung like-for-like	4,0 9,4 %	1,5 2,5 %	0,2 1,6 %	0,1 1,2 %	5,8 4,7 %
31.12.2017 like-for-like 31.12.2015 (ohne Ankäufe)	46,0	63,7	13,0	4,8	127,4
Ankäufe 01.01.2016–31.12.2017 <sup>3</sup>	45,2	38,1	3,3	0	86,6
31.12.2017 gesamt	91,2	101,8	16,3	4,8	214,1
Entwicklung 31.12.2015–31.12.2017	48,4 113,3 %	33,6 49,2 %	3,5 27,7 %	-2,9 -37,6 %	82,7 62,9 %

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen möglich<sup>2</sup> Umgliederung nach Teilung von Objekten berücksichtigt<sup>3</sup> Inklusive Erwerb WCM



TOP-10-MIETER NACH JAHRESNETTOKALTMIETE ZUM 31. DEZEMBER 2017



# JEDE ASSETKLASSE TRÄGT ZUR WERTSTEIGERUNG BEI

## BÜROIMMOBILIENMARKT WÄCHST WEITER

Getrieben von einer positiven konjunkturellen Entwicklung und dem besonders ausgeprägten Wachstum freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen sowie der Bereiche Information und Kommunikation ist die Nachfrage nach Büroimmobilien in vielen deutschen Städten unverändert groß. Die Zahl der Bürobeschäftigten soll in den großen und mittelgroßen Städten in den kommenden fünf Jahren um rd. 5 % zulegen. Entsprechend wird in der Branche mit einem anziehenden Büroflächenbedarf, sinkenden Leerständen und höheren Mieteinnahmen gerechnet. Neben den sieben Metropolen mit der höchsten Nachfrage rücken zunehmend auch mittelgroße deutsche Städte in den Fokus der Investoren. In einer aktuellen Studie prognostizieren die Immobilienexperten von Wüest Partner für Berlin eine Büroflächennachfrage von knapp 200.000 m<sup>2</sup> pro Jahr. In den kommenden fünf Jahren soll sich nach Wüest Partner aber auch die Büroflächennachfrage in mittelgroßen Städte wie Hannover (+~250.000 m<sup>2</sup>) oder Leipzig und Nürnberg mit jeweils +>150.000 m<sup>2</sup> positiv entwickeln, sodass Büroimmobilienanbieter an solchen Standorten von dieser Entwicklung profitieren können.



Einkaufszentrum BurgwallCenter, Wismar

## EINZELHANDELSIMMOBILIEN MIT SOLIDEM RENDITE-RISIKO-PROFIL

Durch die Expansionschritte des Jahres 2017 verfügt die TLG IMMOBILIEN nun über Einzelhandelsimmobilien in weiten Teilen der Bundesrepublik. Bezogen auf den Immobilienwert entfiel das Gros der Objekte auf Nahversorgungszentren (51,5 %) und den Lebensmitteleinzelhandel (32,6 %). Baumärkte hatten einen Anteil von 9,9 %. Laut einer Studie von bulwiengesa sind der fortschreitende Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel sowie ein konstantes Verkaufsflächenangebot und insgesamt steigende Umsätze die für die Beurteilung der Investitionschancen relevanten Trends. Hauptmotive für Investoren seien eine hohe Stabilität und langfristige Sicherheit. So liegt der Anlagefokus der TLG IMMOBILIEN auf Objekten in guten Mikrolagen, die der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen und die mit einer guten Bausubstanz ausgestattet sind.



### Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN im Bereich Büroimmobilien

	2017	2016
Immobilienwert	EUR 1.610,2 Mio.	EUR 1.004,1 Mio.
Einheiten	68	60
Jahresnettokaltniete	EUR 91,2 Mio.	EUR 65,0 Mio.
Mietrendite	5,7 %	6,5 %
EPRA Leerstandsquote	5,0 %	5,2 %
WALT	5,2 Jahre	5,0 Jahre

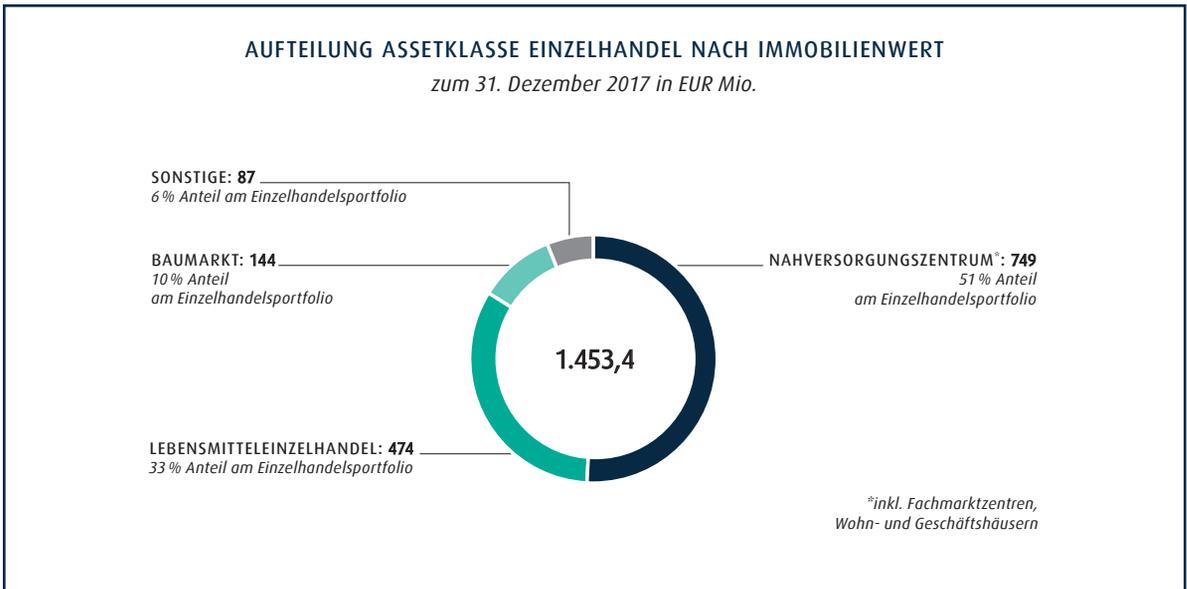


### Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN im Bereich Einzelhandelsimmobilien

	2017	2016
Immobilienwert	EUR 1.453,4 Mio.	EUR 896,2 Mio.
Einheiten	301	278
Jahresnettokaltniete	EUR 101,8 Mio.	EUR 69,3 Mio.
Mietrendite	7,0 %	7,7 %
EPRA Leerstandsquote	2,1 %	2,4 %
WALT	6,3 Jahre	5,4 Jahre



Bürogebäude Karl-Liebknecht-Straße 31, 33, Berlin



**HOTELIMMOBILIEN MIT FOKUS AUF LANGFRISTIG SICHERER RENDITE**

Der Bundesverband des Hotel- und Gastgewerbes, DEHOGA, sieht in seinem Herbst-Branchenbericht Deutschland weiter als Reiseland im Trend. Dies gelte auch für den Geschäftsreiseverkehr, der von der guten konjunkturellen Entwicklung profitiert. Somit verzeichnet das Hotelgewerbe laut DEHOGA weiter steigende Übernachtungszahlen und Umsätze. Die TLG IMMOBILIEN besitzt sieben Hotels in den sowohl stark vom Tourismus frequentierten als auch durch die gute wirtschaftliche Entwicklung gefragten Innenstadtlagen von Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock. Die Attraktivität der Standorte, die hohe Bauqualität und das damit einhergehende Betreiberpotenzial gehen mit einer langfristigen durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 12,2 Jahren einher. Dies macht die Ertragsentwicklung aus der Assetklasse Hotel für die TLG IMMOBILIEN sehr berechenbar.



**Wichtige Kennziffern der TLG IMMOBILIEN im Bereich Hotelimmobilien**

	2017	2016
Immobilienwert	EUR 285,9 Mio.	EUR 272,0 Mio.
Einheiten	7	7
Jahresnettokaltmiete	EUR 16,3 Mio.	EUR 16,1 Mio.
Mietrendite	5,6%	5,8%
EPRA Leerstandsquote	2,3%	2,4%
WALT	12,2 Jahre	13,1 Jahre

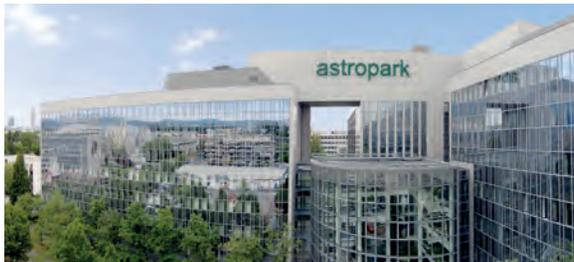
## WERTSTEIGERENDE IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

### GESAMT 2017

2017 hat die TLG IMMOBILIEN das Portfolio durch die Übernahme von insgesamt 85 Objekten erweitert. Hierdurch hat sich das Unternehmen ein Mietvolumen von weiteren EUR 59,3 Mio. gesichert. Der Schwerpunkt der Investitionen inkl. der WCM-Übernahme von insgesamt mehr als EUR 1,0 Mrd. lag 2017 vor allem auf der regionalen Expansion in westdeutsche Bundesländer (67 % des Wertes) und in der Assetklasse Einzelhandel (55 % des Wertes).

#### BÜROGEBÄUDE ASTROPARK, FRANKFURT AM MAIN

Immobilienwert	EUR 95,9 Mio.
Gesamtfläche	38.778 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	EUR 5,1 Mio.
Mietrendite	5,3 %
EPRA Leerstandsquote	22,6 %
WALT	4,4 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.09.2017



#### GUT POSITIONIERTE BÜROIMMOBILIE MIT HÖCHSTEN UMWELTSTANDARDS

Nachdem die TLG IMMOBILIEN Ende 2016 erstmals im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet investiert hatte, wurde mit dem astropark ein weiteres großes Büroobjekt im Frankfurter Stadtteil Niederrad übernommen. Das Gebäude verfügt über eine hochwertige Ausstattung und gilt als sogenanntes Green Building mit LEED-Gold-Zertifikat. Es handelt sich also um ein ökologisch extrem leistungsstarkes Gebäude, das sich durch nachhaltige Kosteneffizienz, Zukunftsverantwortung und Umweltfreundlichkeit auszeichnet. Der zum Erwerbszeitpunkt vorhandene Leerstand nach EPRA konnte bereits auf 22,6 % zum Jahresende 2017 verringert werden. Die Vermietungsexpertise der TLG IMMOBILIEN verspricht schon in der ersten Jahreshälfte 2018 weiteres Potenzial durch Leerstandsabbau in dem sehr gut positionierten Objekt.

#### FACHMARKTZENTRUM UNTERWELLENBORN, THÜRINGEN

Immobilienwert	EUR 12,7 Mio.
Gesamtfläche	7.748 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	*
Mietrendite	6,8 %
EPRA Leerstandsquote	0 %
WALT	*
Nutzen-Lasten-Wechsel	02.11.2017



#### LANGFRISTIG GESICHERTE MIETRENDITE

Mit einer langen Mietvertragsrestlaufzeit garantiert das im vierten Quartal 2017 übernommene und voll vermietete Fachmarktzentrum in Unterwellenborn (Thüringen) planbare Mieterlöse über eine überdurchschnittlich lange Restlaufzeit der Mietverträge. Das auf Nahversorgung ausgerichtete Zentrum ist lokal etabliert; Hauptmieter ist der Lebensmitteleinzelhändler Kaufland.

\* Wettbewerbsbedingt keine Information

Bürogebäude Theo & Luise, Mannheim

**BÜROGEBÄUDE THEO & LUISE, MANNHEIM<sup>1</sup>**

Investitionsvolumen	EUR 50,7 Mio.
Gesamtfläche	25.400 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	EUR 3,0 Mio.
Mietrendite	5,9%
EPRA Leerstandsquote	10,6%
WALT	3,9 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	Q1/2018

<sup>1</sup> Datenstand: 22. Dezember 2017 (Signing)

**ATTRAKTIVES WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIAL**

Im Dezember 2017 hat die TLG IMMOBILIEN ein Bürogebäude in Mannheim, dem wirtschaftlichen Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, erworben. Das Büroobjekt ist verkehrstechnisch bestens angebunden und generiert derzeit eine Jahresnettokaltmiete von rd. EUR 3,0 Mio. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist im ersten Quartal 2018 erfolgt, also nach Ende des Berichtsjahres. Mit dem Ankauf baut die TLG IMMOBILIEN ihr Portfolio in einer der dynamisch wachsenden Mittelstädte Deutschlands weiter aus.

**EINZELHANDELSPORTFOLIO ONYX (27 OBJEKTE BUNDESWEIT)**

Immobilienwert	EUR 94,1 Mio.
Gesamtfläche	60.631 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	EUR 6,3 Mio.
Mietrendite	6,7 %
EPRA Leerstandsquote	1,1 %
WALT	6,0 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	18.12.2017



**WEITERER AUSBAU DES EINZELHANDELSPORTFOLIOS**

Ende des Jahres hat die TLG IMMOBILIEN mit dem Erwerb eines Portfolios von 27 Einzelhandelsobjekten in mehreren deutschen Bundesländern ihre Position in dieser Assetklasse weiter gestärkt. 94% der Gesamtinvestitionssumme wurden für den Ankauf von Nahversorgungszentren, Supermärkten und Discountern hauptsächlich in westdeutschen Bundesländern, eingesetzt. Der derzeit noch vorhandene Leerstand soll zur Optimierung von Flächenstrukturen und Mieterbesatz genutzt werden. Ankermieter sind vor allem führende Lebensmitteleinzelhändler wie Rewe oder Edeka.

**NAHVERSORGUNGSZENTRUM KLENOW-TOR, ROSTOCK<sup>1</sup>**

Investitionsvolumen	EUR 18,6 Mio.
Gesamtfläche	16.545 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	EUR 1,6 Mio.
Mietrendite	8,5 %
EPRA Leerstandsquote	0,8 %
WALT	2,4 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.01.2018



**HOHE MIETRENDITE BEI MINIMALEM LEERSTAND**

Mit dem Ankauf eines Nahversorgungszentrums in Rostock hat die TLG IMMOBILIEN ein Objekt mit einer Mietrendite von 8,5% zum Erwerbszeitpunkt übernommen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel fand erst am 1. Januar 2018, also nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017, statt. Damit stärkt das Unternehmen seine Präsenz an seinem traditionell wichtigsten Standort im Nordosten der Republik.

<sup>1</sup> Datenstand: 2. November 2017 (Signing)



## VERMIETUNGSERFOLGE

# GUTE NACHFRAGE SICHERT NACHHALTIG HOHE CASHFLOWS

Die Entwicklung der Mieterlöse ist eine der zentralen Erfolgskennziffern für die TLG IMMOBILIEN. Die 2017 erzielten Verbesserungen um 19,8% dokumentieren die hohe Qualität des Immobilienportfolios.

Im Berichtsjahr konnte die Jahresnettokaltmiete im Portfolio um 37,9% auf EUR 214,1 Mio. gesteigert werden.

Diese erfolgreiche Entwicklung fußte zum einen auf der Übernahme der WCM (EUR 47,1 Mio.) sowie der Erstkonsolidierung neu erworbener Immobilien, aber auch auf der Fähigkeit der TLG IMMOBILIEN, Leerstände im Bestand durch aktives Asset Management abzubauen. Darüber hinaus konnten die Durchschnittsmieten erhöht sowie bestehende Verträge – etwa nach Modernisierungstätigkeiten – an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like), das heißt ohne die in 2017 vollzogenen Zu- und Verkäufe, wurde eine Steigerung der Jahresnettokaltmiete von 4,1% erzielt. Dies gelang über alle Assetklassen hinweg, wobei das größte Plus (+6,3%) bei den Büroimmobilien und hier vor al-

### QUALITÄT DES PORTFOLIOS SORGT FÜR NIEDRIGEN LEERSTAND UND STEIGENDE MIETEINNAHMEN

	zum 31.12.2017 gesamt	zum 31.12.2017 like-for-like	Veränderung zum Vorjahr like-for-like
<b>LEISTUNGSSTARKES PORTFOLIO</b>			
<b>Immobilienwert</b> in EUR Mio.	3.400,6	2.397,7	229,9 10,6 %
<b>Jahresnettokaltmiete</b> in EUR Mio.	214,1	154,7	6,0 4,1 %
<b>Durchschnittsmiete</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	10,05	10,00	0,23
<b>EPRA Leerstandsquote</b> in %	3,6	2,2	-1,6 Pkt.
<b>WALT</b> in Jahren	6,3	6,0	- 0,2 Jahre

lem in Berlin realisiert wurde. Die EPRA Leerstandsquote konnte like-for-like um 1,6 Prozentpunkte auf im Branchenvergleich niedrige 2,2% reduziert werden. Die Objekte in allen Assetklassen (like-for-like) waren Ende 2017 damit annähernd voll vermietet: Büro (97,6%), Einzelhandel (98,5%) sowie Hotel (97,7%). Auch im astropark in Frankfurt am Main, der bei der Akquisition im Jahr 2017 noch größere Leerstände aufwies, kann die TLG IMMOBILIEN zwischenzeitlich Vermietungserfolge aufweisen. Das Objekt verfügt somit auch zukünftig über gutes Wertsteigerungspotenzial. Dies gilt ebenfalls für das 2016 angekaufte Objekt im Kapweg in Berlin (siehe „Im Fokus“, Kasten rechts), das mittlerweile zu 86,5% vermietet ist.

Aufgrund einer positiven Nachfrageentwicklung und der Umsetzung technischer Maßnahmen im Zuge der Neuvermietung konnte die Durchschnittsmiete im Portfolio in den letzten zwölf Monaten von 9,67 EUR/m<sup>2</sup> auf 10,05 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden.

#### BEISPIELE FÜR NEUVERMIETUNGEN AM DYNAMISCH WACHSNDEN BERLINER BÜROMARKT

Nachdem die EPRA Leerstandsquote im Berliner Büroobjekt Alexanderstraße 1, 3, 5 bereits im Jahr 2016 von 35% auf 10,5% reduziert werden konnte, ist es der TLG IMMOBILIEN im Berichtsjahr 2017 gelungen, die restlichen über 7.300m<sup>2</sup> für fünf Jahre an ein Unternehmen des Landes Berlin zu vermieten. Damit ist das mit 42.500m<sup>2</sup> zweitgrößte Büroobjekt des Unternehmens nun nahezu voll vermietet. Im Vergleich zum Jahresende 2016 ist es dabei gelungen, die durchschnittliche Miete weiter zu steigern und damit an der dynamischen



#### IM FOKUS

### NEUPOSITIONIERUNG DER BÜROIMMOBILIE IM BERLINER KAPWEG TRÄGT FRÜCHTE

Als die TLG IMMOBILIEN im Oktober 2016 die Büroimmobilie im Berliner Kapweg 3-5 für rd. EUR 30 Mio. übernahm, belief sich die EPRA Leerstandsquote auf stattliche 58,5%. Bereits unmittelbar nach dem Kauf hat das Unternehmen mit der Neupositionierung und baulichen Maßnahmen zur marktadäquaten Vermietung in dem siebenstöckigen Gebäude begonnen. Hierdurch konnten in kurzer Zeit neue Mietinteressenten gewonnen werden.

#### MIETEINNAHMEN IN EINEM JAHR MEHR ALS VERDREIFACHT

Die noch verfügbaren Flächen in diesem Objekt mit bester Verkehrsanbindung unweit des Flughafens Tegel am belebten Kurt-Schumacher-Platz konnten somit Stück für Stück bis Ende 2017 auf nur noch 21,1% reduziert werden; weitere Mietverträge mit Beginn im Jahr 2018 sind bereits geschlossen. Unter anderem zählen nun Europcar sowie das örtliche Bezirksamt zu den neuen Mietern. Binnen zwölf Monaten gelang es damit, die Jahresnettokaltmiete von EUR 0,7 Mio. inklusive aller Neuverträge auf rd.



**+ 19,4 %**Steigerung der  
Durchschnittsmiete  
pro Quadratmeter  
in Berlin

schen Marktentwicklung des zweiten Halbjahrs 2017 zu partizipieren. So erhöhte sich die Durchschnittsmiete in Berlin nach Angaben des Branchenexperten Savills im Jahr 2017 um 19,4 % auf EUR 19,10.

Von der positiven Marktentwicklung profitierte die TLG IMMOBILIEN auch bei einem anderen Objekt direkt am Alexanderplatz in Berlin. So konnten 3.000 m<sup>2</sup> in der sogenannten „Welle“ bei zwei Mieterwechseln zu einem durchschnittlich um 28 % auf EUR 22,00 angehobenen Quadratmeterpreis vermietet werden. Vertragspartner sind die Verwaltung der H-Hotels und ein führender Softwarehersteller.

Auch am Hausvogteiplatz in Berlin konnten Anfang 2017 die letzten freien Büroflächen am Standort der Hauptverwaltung der TLG IMMOBILIEN vermietet werden, womit auch dieses Objekt zum Jahresende keinen Leerstand mehr aufweist.

#### EINZELHANDELSOBJEKT IN DRESDEN 2017 VOLL VERMIETET

Nicht nur Berlin zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage nach attraktiven Mietflächen aus, auch in den übrigen Standorten des Unternehmens zieht der Bedarf nach qualitativ hochwertigen Mietflächen zum Teil deutlich an. So gelang es 2017 auch, die restlichen noch zur Verfügung stehenden über 1.800 m<sup>2</sup> Fläche in einem Geschäftshaus in der Dresdner Hauptverkaufsstraße an zwei Mietparteien aus den Bereichen Gastronomie und Handel zu übergeben. Das Gesamtobjekt in der Prager Straße erzielt damit künftig eine jährliche Nettokaltmiete von EUR 0,7 Mio. über eine Vertragslaufzeit von rd. acht Jahren.



EUR 2,2 Mio. zu steigern. Die hohe Nachfrage und die Verbesserung der Objektqualität schlagen sich dabei zudem in einem um 45 % auf 11,67 EUR/m<sup>2</sup> gesteigerten Durchschnittsmietpreis je Monat nieder.

Bei den Neuvermietungen konnten sogar Preise von 13,00 EUR/m<sup>2</sup> durchgesetzt werden. Angesichts einer unverändert guten Nachfrage dürfte sich der noch verbliebene Leerstand 2018 weiter verringern.

	zum 31.12. 2016	zum 31.12. 2017	Veränderung 31.12.2016 – 31.12.2017	31.12.2017 angepasst <sup>1</sup>	Veränderung 31.12.2016 – 31.12.2017 angepasst
<b>FALLSTUDIE – KAPWEG, BERLIN</b>					
<b>Jahresnettokaltmiete</b> in EUR Mio.	0,7	1,9	166 %	2,2	202 %
<b>Durchschnittsmiete</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	8,06	11,33	41 %	11,67	45 %
<b>WALT</b> in Jahren	6,0	4,5	-1,5	5,2	-0,8
<b>EPRA Leerstandsquote</b> in %	58,5	21,1	-37,4	13,5	-45,0

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Mietverträge mit Mietbeginn nach dem 31.12.2017



*» Der substanzielle Leerstandsabbau und die daraus folgenden Mietsteigerungen zeigen uns, dass der Berliner Büromarkt weiterhin großes Potenzial bietet. «*

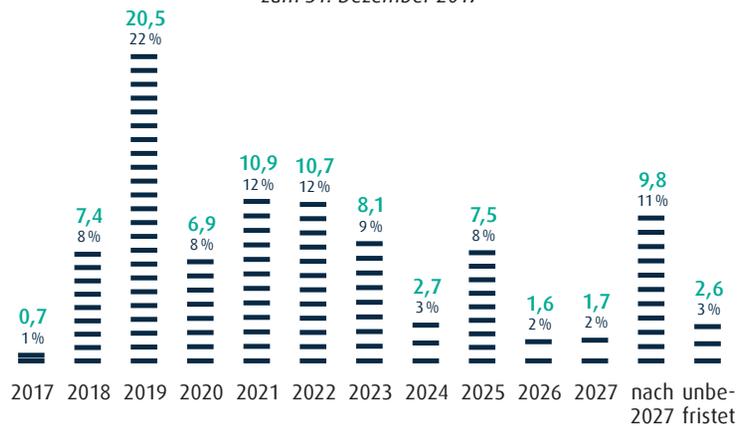
NICLAS KAROFF, MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

# ▼ ZUVERLÄSSIGE ANKERMIETER GEWÄHRLEISTEN SOLIDE EINNAHMEN ÜBER LANGE VERTRAGSLAUFZEITEN

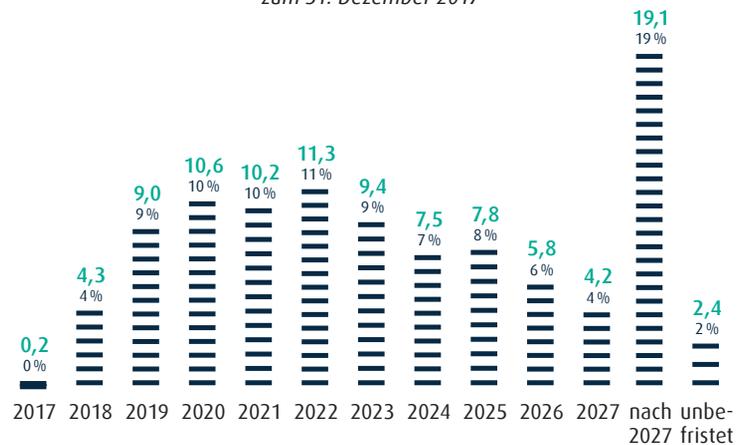
## FOKUS AUF HOHE QUALITÄT DER ANKERMIETER

Eine hohe Vermietungsquote allein garantiert noch keine nachhaltig soliden Erträge, wenn diese nicht auch durch die Bonität der Ankermieter verlässlich und berechenbar sind. Die Strategie der TLG IMMOBILIEN, sich auf eine Vielzahl an bonitätsstarken Großmietern in den insgesamt 426 Portfolioobjekten zu konzentrieren, zahlt sich aus. Die zehn größten Ankermieter des Unternehmens repräsentieren dabei 37% der gesamten Jahresnettokaltmiete zum 31. Dezember 2017. Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge im Gesamtportfolio von 5,2 bzw. 6,3 Jahren bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie mehr als 12 Jahren bei den Hotels verfügt die TLG IMMOBILIEN zudem über eine gute langfristige Planbarkeit der Einnahmeströme und erzielt einen hohen Grad an Risikodiversifikation.

MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE BÜRO  
zum 31. Dezember 2017



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE EINZELHANDEL  
zum 31. Dezember 2017



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE HOTEL  
zum 31. Dezember 2017



■ Jahresnettokaltmiete in EUR Mio. ■ Anteil Jahresnettokaltmiete in %



## ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

# CHANCEN FÜR MEHREINNAHMEN DURCH MODERNISIERUNG UND NEU- BZW. UMBAU

*Der breit diversifizierte Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Wertsteigerung aus eigener Kraft.*

Nachdem die TLG IMMOBILIEN 2017 mit mehr als 426 Immobilien und einem Portfoliowert von rd. EUR 3,4 Mrd. neue Größendimensionen erreicht hat, kommt aufgrund der dynamischen Marktentwicklung der Identifizierung und Entwicklung von Wertsteigerungsmöglichkeiten innerhalb des eigenen Objektbestandes eine weiter wachsende Bedeutung zu. Dabei stehen einerseits kundenseitig gewünschte Maßnahmen zur nachhaltigen Optimierung der bestehenden Gebäudesubstanz im Fokus. Darüber hinaus werden auf Basis der vorhandenen Entwicklungspotenziale neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte für die Immobilien inklusive baulicher Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahmen objektkonkret geprüft.

### KUNDENWÜNSCHE REALISIEREN – MIETEINNAHMEN STEIGERN

An moderne Handelsimmobilien werden heutzutage gänzlich andere Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Ausstattung und Energieeffizienz gestellt als dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Um dem Rechnung zu tragen, hat die TLG IMMOBILIEN in den vergangenen drei Jahren an sieben Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels bauliche Erweiterungen und Modernisierungen vorgenommen und weitere zwei Objekte nach Komplettabriss gänzlich neu errichtet.

Dies umfasste Investitionen von insgesamt mehr als EUR 9 Mio. Im Rahmen der technischen Maßnahmen wurden mitunter nach Kundenwunsch umweltfreundliche Materialien und Technologien verbaut und aktuelle Umweltkriterien beachtet, was die Betriebskosten der Mieter senken kann. Auch haben diese Maßnahmen der TLG IMMOBILIEN die Gelegenheit gegeben, Mietverträge langfristig zu besseren Konditionen neu zu verhandeln. Die Jahresnettokaltmiete konnte durch diese Maßnahmen über alle neun Objekte um 49 % auf EUR 1,75 Mio. erhöht werden; die Durchschnittsmiete stieg um 29 % auf 10,49 EUR/m<sup>2</sup>. Die Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) verlängerte sich von 3,1 Jahren zum Ende 2014 auf 12,5 Jahre am 31. Dezember 2017. Insgesamt ergab sich damit binnen drei Jahren eine Wertsteigerung dieser Immobilien um rd. 150 %.

### WERTGENERIERUNG AUF BESTEHENDEN ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKEN

Die TLG IMMOBILIEN verfügt in Dresden, Leipzig und vor allem in Berlin, hier insbesondere am Alexanderplatz, über innerstädtische Grundstücke mit teilweise umfangreichem Entwicklungspotenzial. Das Wriezener Karree im Berliner Stadtteil Friedrichshain nahe des Ostbahnhofes ist eine weitere Potenzialfläche. Das hiesige Umfeld hat mit dem benachbarten Areal Mediaspree in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung hin zu einem der beliebtesten Viertel der Bundeshauptstadt vollzogen. Die TLG IMMOBILIEN prüft derzeit mögliche Entwicklungsoptionen.



»Die TLG IMMOBILIEN ist für die Zukunft finanziell sehr gut aufgestellt.«

PETER FINKBEINER

MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

*Herr Finkbeiner, drei Kapitalerhöhungen und eine große Anleihe. Da Sie als Mitglied des Vorstandes auch für den Finanzbereich verantwortlich sind, hatten Sie im Jahr 2017 gut zu tun, oder?*

Wir haben im letzten Jahr mit mehr als EUR 1,0 Mrd. mehr Investitionen getätigt als je zuvor in unserer Firmengeschichte. Um diese zu guten Konditionen finanzieren zu können, haben wir unterschiedliche Finanzierungsvarianten erfolgreich genutzt. Dabei hat sich der in den letzten Jahren etablierte enge Kontakt zu zahlreichen Investoren für uns sehr bezahlt gemacht.

*Und Sie haben auch noch Ihre Finanzierungskosten gesenkt.*

Die durchschnittliche Zinsbelastung ist binnen eines Jahres von 2,46% auf unter 2% gesunken. Und das, obwohl das Zinsniveau generell eher leicht gestiegen ist. Dies spart uns viel Geld.

*Können wir für dieses Jahr wieder mit Investitionen in ähnlichen Größenordnungen wie 2017 rechnen?*

Erst einmal wollen wir uns auf die Integration der mehr als EUR 1,0 Mrd. neuen Assets und der damit einhergehenden Optimierung unserer Organisationsstrukturen konzentrieren. Wenn sich jedoch eine gute Gelegenheit bietet, unser Portfolio werthaltiger zu machen, schauen wir sie uns sicherlich genau an.

*Wie sehen Sie sich für das Jahr 2018 finanziell aufgestellt?*

Das für uns günstige Kapitalmarktumfeld haben wir ja genutzt, um auf weitere interessante Immobilienkäufe vorbereitet zu sein. Auch sind wir zuversichtlich, hinsichtlich wichtiger Kenngrößen wie Portfoliowert, Mieteinnahmen und FFO auch 2018 ein attraktives Wachstum zu erzielen. Letztere sollten ohne Berücksichtigung weiterer Ankäufe auf einen Wert zwischen EUR 125 Mio. bis EUR 128 Mio. zulegen.



»Wir sind zuversichtlich, auch 2018 ein solides Wachstum zu erzielen.«

NICLAS KAROFF

MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG

*Herr Karoff, welches Resümee ziehen Sie für die operative Entwicklung des Jahres 2017?*

Wir können mit dem Erreichten wirklich zufrieden sein. Unser Portfoliowert ist um über EUR 1,0 Mrd. auf EUR 3,4 Mrd. gestiegen. Das Gros ist dabei auf den Erwerb der WCM und weiterer 30 Objekte sowie signifikante Wertsteigerungen innerhalb unseres Immobilienbestandes, insbesondere an unserem Kernstandort Berlin, zurückzuführen. Wir sind jetzt regional noch besser aufgestellt und in unseren drei strategischen Assetklassen ausgesprochen gut diversifiziert. Dies reduziert auch mögliche Risiken, sollte sich die positive Marktdynamik zukünftig abschwächen.

*Gilt das auch für die Ergebnisentwicklung?*

Es ist uns 2017 wiederum gelungen, die Profitabilität deutlich zu steigern. Bei den Mieteinnahmen weisen wir ein Plus von annähernd 20% aus, bei den FFO von 33,6%. Darüber hinaus haben wir eine gute Basis für weitere Ertragssteigerungen geschaffen. Durch die neu hinzugekommenen Objekte haben wir uns zusätzliche Mieteinnahmen gesichert. Gleichzeitig konnten wir den Vermietungsgrad im Portfolio ungeachtet des bereits hohen Niveaus nochmals weiter erhöhen.

*Was bedeutet dies für 2018? Wie sehen Ihre Ziele konkret aus?*

Nach vorne blickend wollen wir durch weitere Ankäufe gezielt weiter wachsen und prüfen gerade einige qualitativ hochwertige Objekte. Darüber hinaus werden wir uns parallel hierzu auf die sukzessive Hebung bestehender Wertpotenziale innerhalb unseres Bestandes konzentrieren.

*Bürogebäude, Helfmann-Park 8-10, Eschborn*



419.434 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## IM FOKUS

### ÜBERNAHME DER WCM ERMÖGLICHT VORSTOSS IN NEUE GRÖSSENDIMENSION

Mit der 2017 erfolgten Übernahme von 86 % der Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft wurde zum einen das Portfolio der TLG IMMOBILIEN an den bestehenden Standorten in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main und Leipzig weiter gestärkt. Aufgrund der guten Positionierung der WCM vorwiegend im Westen der Bundesrepublik ist es durch die Transaktion zum anderen gelungen, auch in dieser Region eine bedeutende Präsenz aufzubauen. Ähnlich wie das Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnet sich das der WCM durch eine gute Diversifizierung bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus. Zudem weisen die neu übernommenen Immobilien im Wert von rd. EUR 800 Mio. eine attraktive Rendite von rd. 6 %, eine relativ niedrige EPRA Leerstandsquote von knapp 6 % und einen langfristig vermieteten Objektbestand mit einem WALT von fast acht Jahren auf. Durch die angestrebte Zusammenlegung der Strukturen beider Unternehmen werden sich darüber hinaus Kostensynergien ergeben.

#### GEMEINSAME PLATTFORM FÜR ZUKÜNFTIGES WACHSTUM

Sowohl die TLG IMMOBILIEN als auch die WCM verfügen seit Jahren über umfassende Akquisitionserfahrung: Zusammengenommen übernahmen beide Unternehmen in den Jahren 2014 bis 2016 Immobilien im Wert von rd. EUR 1,5 Mrd. Die TLG IMMOBILIEN verfügt nun über eine noch breitere lokale Präsenz in den Metropolregionen Berlin und Frankfurt am Main sowie in Düsseldorf und Stuttgart.



Bürogebäude Helfmann-Park, Eschborn

rd.  
EUR 800 Mio.  
Portfoliowert

#### INTEGRATION SCHREITET ERFOLGREICH VORAN

Mit der Eintragung des Beherrschungsvertrages in das Handelsregister der WCM am 9. Februar 2018 begann auch die operative Integration der Gesellschaft in den TLG IMMOBILIEN-Konzern. So wurden am Standort Frankfurt am Main die Büros beider Gesellschaften bereits zusammengeführt. Darüber hinaus wird die WCM bereits mit dem vierten Quartal 2017 als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN voll konsolidiert, ein zügiges Delisting in den General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde aus praktischen Gründen im ersten Quartal 2018 bereits angestoßen. Weiterhin wird die TLG IMMOBILIEN Mitarbeiter von der WCM übernehmen und die operativen Abläufe rund um die Bewirtschaftung der hochwertigen Immobilien in die eigenen Prozesse integrieren.

» Dank der WCM-Übernahme sind wir zu einem führenden deutschen  
Gewerbeimmobilienunternehmen  
geworden. Weitere Wachstumsschritte folgten bereits. «

PETER FINKBEINER

MITGLIED DES VORSTANDES DER TLG IMMOBILIEN AG



## WACHSTUMSFINANZIERUNG

# BREIT DIVERSIFIZIERTE FINANZIERUNGSSTRUKTUR ZU GÜNSTIGEN KONDITIONEN

*Die 2017 getätigten Rekordinvestitionen von mehr als EUR 1,0 Mrd. in das weitere Wachstum konnte die TLG IMMOBILIEN dank des guten Zugangs zu den Finanzmärkten finanzieren.*

Die sehr solide und etablierte Positionierung an den Finanzmärkten hat sich auch im Berichtsjahr 2017 für die TLG IMMOBILIEN ausgezahlt. Die Übernahme von 86 % der Anteile der WCM AG erfolgte über die Begebung von rd. 20,4 Mio. neuer Aktien. Zudem nutzte das Unternehmen den Kapitalmarkt im Januar und im November 2017 für die Platzierung weiterer insgesamt 14,1 Mio. neuer Aktien. Dadurch floss der TLG IMMOBILIEN ein Bruttoemissionserlös von insgesamt EUR 262,1 Mio. zu.

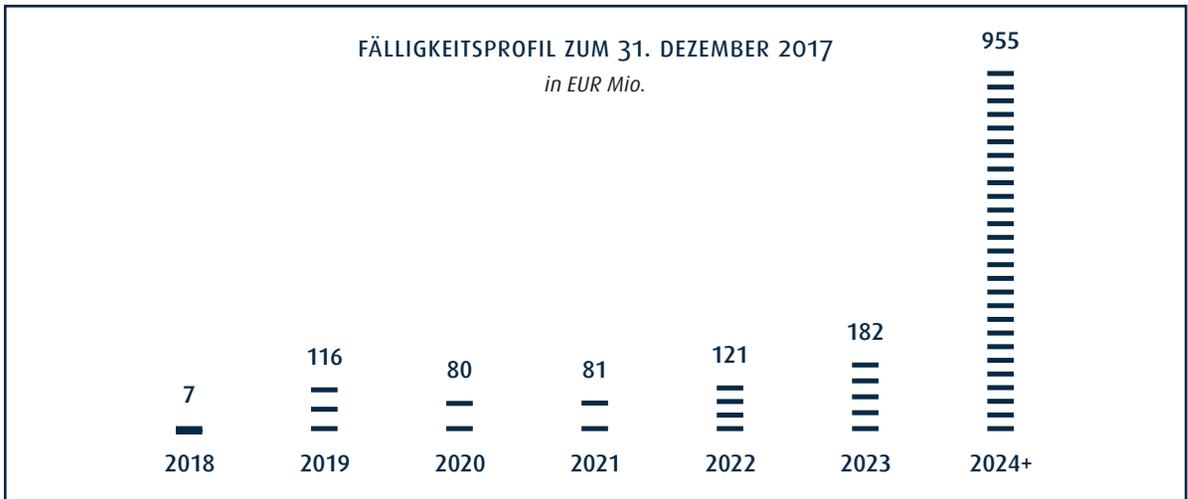
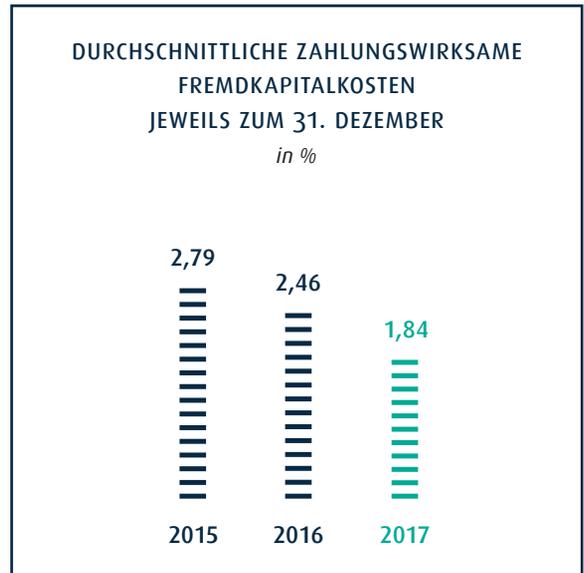
Darüber hinaus wurde ebenfalls im November 2017 erstmals eine Anleihe über EUR 400 Mio. begeben, die einerseits zur Ablösung bestehender Darlehen mit deutlich schlechteren Konditionen, andererseits zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen und für allgemeine Gesellschaftszwecke genutzt wird. Die Anleihe wurde zu sehr

attraktiven Konditionen von 1,415 % platziert und erhielt von der Ratingagentur Moody's ein Baa2-Investment-Grade-Rating. Der strategische Fokus liegt unverändert auf einer möglichst breiten Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente auf der Fremd- und Eigenkapitalseite.

Des Weiteren hat die TLG IMMOBILIEN im ersten Halbjahr in signifikantem Umfang neue Bankenfinanzierungen abgeschlossen und damit einen großen Teil der bestehenden Bankdarlehen von rd. EUR 264 Mio. zu deutlich verbesserten Konditionen vereinbart. Das höhere Finanzierungsvolumen konnte mit weniger besicherten Immobilien erreicht werden. Im Ergebnis konnte die durchschnittliche Zinsbelastung reduziert und die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen erhöht werden. Die TLG IMMOBILIEN war damit in der Lage, die Bestandfinanzierung weiter zu optimieren.

Der Verschuldungsgrad (Net LTV) lag Ende 2017 bei 39,2 % (Vj. 43,4 %) und somit deutlich unter der eigenen, weiter bestehenden Obergrenze von maximal 45 %. Die gesamte Bruttoverschuldung erreichte EUR 1.145,7 Mio. (Vj. EUR

1.040,4 Mio.). Die durchschnittlichen zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten konnten dank der oben beschriebenen Maßnahmen binnen Jahresfrist von 2,46 % auf 1,84 % gesenkt werden. Bei 100 % des Fremdkapitals ist der Zinssatz über die jeweilige Laufzeit durch Festzinsvereinbarungen fixiert oder durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert. Ende 2017 wiesen die Darlehen eine durchschnittliche Restlaufzeit von 6,3 Jahren auf, einzelne Fälligkeiten reichen bis ins Jahr 2027.



**EPRA BPR GOLD AWARD FÜR  
HOHES MASS AN TRANSPARENZ**

Die TLG IMMOBILIEN hat auch im Jahr 2017, wie schon in den Jahren zuvor, die Auszeichnung mit dem EPRA BPR Gold Award für die hohe Qualität der Berichterstattung im letztjährigen Geschäftsbericht erhalten. Darüber hinaus wurde der Nachhaltigkeitsbericht „Der erste Schritt“ von der EPRA mit dem sBPR Silber Award ausgezeichnet. Glaubwürdigkeit und Vertrauen fußen auf Transparenz und sind damit eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche operative Entwicklung.

**FINANZ-  
BERICHTERSTATTUNG**



**NACHHALTIGKEITS-  
BERICHTERSTATTUNG**



# ▽ BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die TLG IMMOBILIEN hat sich im Geschäftsjahr 2017 durch erfolgreiche Ankäufe sehr positiv entwickelt und ihre Ergebniskennzahlen weiter verbessert. Wichtige Meilensteine auf dem weiteren Wachstumspfad der Gesellschaft waren die Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM AG) und zwei Kapitalerhöhungen sowie die erstmalige Ausgabe einer Unternehmensanleihe.

### VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 erörterte der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen, davon dreimal 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 Dr. Michael Bütter sowie Herr Frank D. Masuhr an jeweils einer Sitzung (entschuldig) nicht persönlich teilnehmen; ansonsten waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend.

Im Geschäftsjahr 2017 bildeten die Geschäftsplanung und -entwicklung der TLG IMMOBILIEN, die Unternehmensstrategie nebst der Übernahme der WCM AG, die Immobilienakquisitionen sowie Kapitalmaßnahmen die Schwerpunkte der Aufsichtsratsaktivität. Regelmäßig und intensiv wurde über die Entwicklung des Büro- und Einzelhandelsportfolios sowie über die Finanzlage und Liquidität des Konzerns beraten.

In der **Sitzung am 7. März 2017** wurden im Wesentlichen der Jahres- und Konzernabschluss 2016, der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer 2017 sowie Vorstandsangelegenheiten erörtert. Im Rahmen der Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss 2016 erläuterten Vertreter des Abschlussprüfers die Posi-

tionen und Ansätze in den Abschlüssen. Weitere Kernthemen waren die Tagesordnung und die Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates für die ordentliche Hauptversammlung 2017, der Bericht des Aufsichtsrates und der Corporate Governance Bericht. Ferner wurden in der Sitzung Herr Dr. Michael Bütter zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt und weitere Aufsichtsratsangelegenheiten beschlossen.

In den **Sitzungen am 26. April 2017** und **10. Mai 2017** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Übernahme der WCM AG befasst.

Themen der **Sitzung am 23. Mai 2017** waren Änderungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsordnung für den Vorstand, eine Veränderung der Organisationsstruktur der Gesellschaft und die Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand.

Schwerpunktthemen der **Sitzung am 10. August 2017** waren neben dem Halbjahresbericht der Gesellschaft deren strategische und organische Wachstumsoptionen. Darüber hinaus wurde über Aufsichtsrats- und Vorstandsangelegenheiten beraten und entschieden.

Gegenstand der **Sitzung am 4. Oktober 2017**, waren weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM AG und Finanzierungsthemen sowie die Tagesordnung und die Beschlussempfehlungen für die außerordentliche Hauptversammlung am 22. November 2017.

In seiner **Sitzung am 7. November 2017** hat sich der Aufsichtsrat mit Kapitalmaßnahmen, einem Ankaufsprojekt und zwei Entwicklungsprojekten beschäftigt. Ferner wurde der Wirtschaftsplan 2018 beschlossen sowie die Mittelfristplanung und die Kapitalstruktur der Gesellschaft zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Vorstandsangelegenheiten und der Einführung einer betrieblichen Altersversorgung befasst. Schließlich stimmte der Aufsichtsrat der vorgelegten Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex zu.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 mehrere **Beschlüsse im Umlaufverfahren** im Hinblick auf Aufsichtsratsangelegenheiten, Ankäufe und zur Beauftragung von Beratern gefasst.

#### EFFIZIENTE ARBEIT IN VIER AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATES

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



MICHAEL ZAHN, VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr die folgenden vier Ausschüsse:

- ▼ Präsidial- und Nominierungsausschuss,
- ▼ Prüfungsausschuss,
- ▼ Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen (zuvor Ausschuss für Kapitalmaßnahmen),
- ▼ Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen (seit 29. November 2017),



deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht unter <https://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 viermal im Berichtsjahr (davon einmal in Form einer Telefonkonferenz): am 7. März 2017, am 27. März 2017, am 7. August 2017 und am 18. Dezember 2017. Die Sitzungen hatten insbesondere Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsfragen und Neufassung der Vorstandsdiensverträge), strategische Überlegungen der Gesellschaft sowie Aufsichtsratsangelegenheiten (Vorschlag zur Besetzung eines Aufsichtsratsmandates und Vergütungsfragen) zum Gegenstand.

Der **Prüfungsausschuss** traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen: am 7. März 2017, am 10. Mai 2017, am 10. August 2017 und am 7. November 2017. Zu den erörterten Themen zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der TLG IMMOBILIEN sowie die Erörterung der internen Revision und des Cyber-Security-Systems sowie des Wechsels des ERP-Systems der Gesellschaft. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss in vier Umlaufverfahren der Beauftragung der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, mit anderen Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen zugestimmt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Der **Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen** hat neun Mal getagt (davon acht Mal telefonisch). In den Sitzungen am 27., 30. und 31. Januar 2017 hat sich der Ausschuss insbesondere mit einer Kapitalerhöhung, in den Sitzungen am 5. und 10. Mai 2017, 4. Oktober 2017, 9. (zwei Sitzungen) und 17. November 2017 mit der Übernahme der WCM AG, einer weiteren Kapitalerhöhung und der Ausgabe einer Unternehmensanleihe befasst.

Der mit Beschluss des Gesamtplenums vom 29. November 2017 neu gebildete **Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen** hat einmal am 20. Dezember 2017 getagt. Gegenstand der Sitzung waren zwei geplante Projektentwicklungsmaßnahmen.

#### CORPORATE GOVERNANCE



Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance fortlaufend beobachtet und erörtert. Der Corporate Governance Bericht unter <https://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 unter <https://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 2017 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 23. Mai 2017 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, 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 21. März 2018 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 21. März 2018 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 2017 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 in der ordentlichen Hauptversammlung 2018 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,82 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2017 von 102,0 Mio. vorsehen.

## VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Alexander Heße hatte sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 31. Mai 2016 niedergelegt. Als neues Mitglied des Aufsichtsrates wurde Herr Frank D. Masuhr zunächst durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 10. Februar 2017 gerichtlich bestellt und später durch die Hauptversammlung am 23. Mai 2017 gewählt.

Ferner hat Frau Elisabeth Talma Stheeman ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt.

Schließlich hat Herr Frank D. Masuhr sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 wurde Herr Sascha Hettrich gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

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 2018  
Für den Aufsichtsrat



Michael Zahn  
Aufsichtsratsvorsitzender

# ▾ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

Im Jahr 2017 setzte sich der positive Trend an der Börse fort, was durch verschiedene Faktoren getrieben war. Die Entscheidungen der EZB, ihre Anleihekäufe fortzuführen und den Leitzins im Jahr 2017 unverändert bei 0% zu belassen, waren ein Treiber für die freundliche Börsenentwicklung. Ebenso unterstützten die Präsidentschaftswahlen mit Wahlsiegen von europafreundlichen Kandidaten in Frankreich und den Niederlanden sowie eine wachsende Wirtschaft in Europa und auch global den positiven Trend.

Mitte Juni bis Ende August 2017 setzte eine Korrektur am deutschen Aktienmarkt ein, die u. a. mit zwischenzeitlichen Gewinnmitnahmen erklärt werden kann.

Im Gesamtjahr stieg der DAX im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2017 um 13,1%. Deutlich besser entwickelte sich der SDAX, der im selben Zeitraum um 24,9% stieg. Für Immobilienaktien verlief das Jahr 2017 ebenfalls positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg um 23,1% und der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index um 8,5%.

Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete durchwachsen in das Jahr 2017, zeigte aber im zweiten Halbjahr eine sehr gute Kursentwicklung und erreichte am letzten Handelstag des Jahres – also am 29. Dezember 2017 – mit EUR 22,15 den XETRA-Höchstkurs. Dies entspricht einer Jahresperformance von 23,7% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 17,90.

## Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	102.028.821,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	102.028.821
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 29.12.2017 (Xetra) in EUR	22,15
Berichtsperiodentiefstkurs am 20.01.2017 (Xetra) in EUR	17,03
Schlusskurs am 31.12.2017 (Xetra) in EUR	22,15
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.259,9

## HAUPTVERSAMMLUNG

### ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG fand am 23. Mai 2017 im Konferenzzentrum im Ludwig Erhard Haus, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin statt.

Insgesamt waren rd. 65 % 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 0,80 je Aktie erfolgte gem. gültiger Fassung des Aktiengesetzes ab dem 1. Januar 2017 am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag, d.h. am 29. Mai 2017.

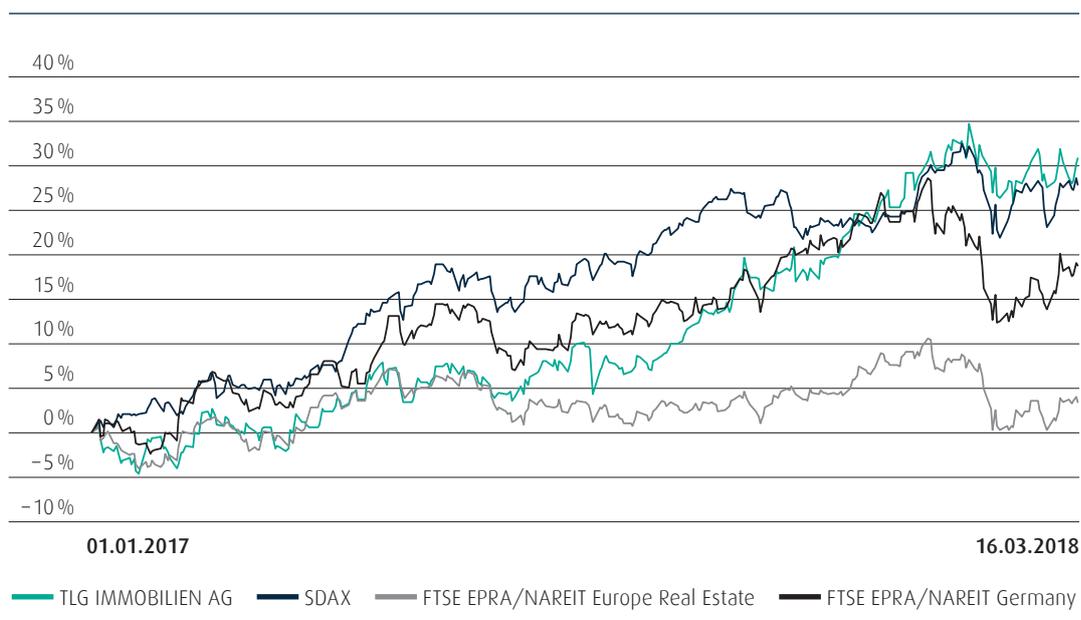
Die ordentliche Hauptversammlung 2018 wird voraussichtlich am 25. Mai 2018 in Berlin stattfinden.

### AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

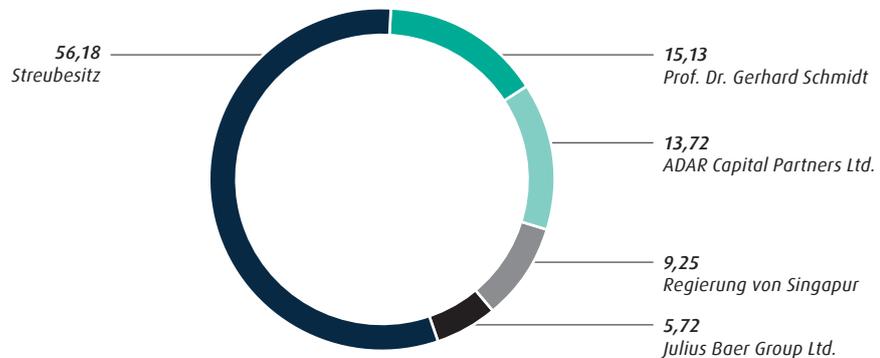
Die außerordentliche Hauptversammlung 2017 der TLG IMMOBILIEN AG fand am Mittwoch, den 22. November 2017 (10:00 Uhr), im Cafe Moskau, Karl-Marx-Allee 34, 10178 Berlin statt.

Die außerordentliche Hauptversammlung hat dem Abschluss des Beherrschungsvertrages mit großer Mehrheit zugestimmt. Zudem wurde ebenfalls mit großer Mehrheit ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 20,4 Mio. und eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von bis zu EUR 750 Mio. und einem zur Erfüllung von aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen resultierenden Wandlungsrechten- oder pflichten dienenden Bedingten Kapital in Höhe von EUR 20,4 Mio. beschlossen.

### Performance der Aktie im Indexvergleich



**Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2017\***



\* Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

**Prof. Dr. Gerhard Schmidt:** Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 24. November 2017 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC OF RE 2 GmbH gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 102.028.821.

**ADAR Capital Partners Ltd.:** Mittelbarer Anteilsbesitz der ADAR Capital Partners Ltd. wie für den 15. Mai 2017 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der ADAR Macro Fund Ltd. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 74.175.558.

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

**Julius Baer Group Ltd.:** Julius Baer Group Ltd. zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 29. November 2017 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der KAIROS INTERNATIONAL SICAV gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 102.028.821.

**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 2017 in Summe auf 102.028.821 Stück.

**Analystencoverage**

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	23,00	Hold	Georg Kanders	16.03.2018
Commerzbank	25,00	Buy	Tom Carstairs	16.03.2018
Deutsche Bank	23,50	Hold	Markus Scheufler	16.03.2018
J.P. Morgan	23,00	Neutral	Tim Leckie	13.03.2018
UBS	21,00	Neutral	Osmaan Malik	28.02.2018
HSBC	22,50	Hold	Thomas Martin	08.02.2018
Bank of America Merrill Lynch	24,50	Buy	Camille Bonnell	19.01.2018
Kempen & Co	22,00	Neutral	David Prescott	12.01.2018
M.M.Warburg	24,90	Buy	J. Moritz Rieser	11.01.2018
Kepler Cheuvreux	23,00	Buy	Thomas Neuhold	18.12.2017
Nord/LB	21,00	Hold	Michael Seufert	08.12.2017
Jefferies	20,00	Hold	Thomas Rothäusler	15.11.2017
Baader Bank	19,50	Hold	Andre Remke	10.11.2017
Berenberg	22,00	Buy	Kai Klose	09.11.2017
VictoriaPartners	19.50 – 21.30 <sup>1</sup>	n/a	Bernd Janssen	02.05.2017

<sup>1</sup>Fair Value-Bandbreite vom 2. Mai 2017, momentan restricted

Quelle: Bloomberg (Stand 19. März 2018) und Broker Research

Im Jahr 2017 haben die folgenden Banken die Coverage der TLG IMMOBILIEN-Aktie neu aufgenommen: M.M.Warburg, Jefferies International Limited, Baader Bank und Commerzbank.

## INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Auch im Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Die TLG IMMOBILIEN AG hat an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkongressen teilgenommen:

- ▼ ODDO & Cie – ODDO FORUM, Lyon
- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Bankhaus Lampe – German Equity Forum, London
- ▼ ODDO SEYDLER – Small and Mid Cap Conference 2017, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, New York
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▼ Kepler Cheuvreux – German Property Day, Paris
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Deutsche Bank – dbAccess, Berlin
- ▼ EPRA Conference, London
- ▼ Berenberg and Goldman Sachs Sixth German Corporate Conference, München
- ▼ Baader Investment Conference, München
- ▼ Société Générale, Pan-European Real Estate Conference, London
- ▼ UBS Global Real Estate Conference 2017, London
- ▼ HSBC Global Real Estate Conference 2017, Kapstadt

Darüber hinaus wurden Roadshows in Frankfurt am Main, London, New York und Amsterdam 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 2016 sowie bei den drei Quartalsberichten 2017 die Zahlen im Rahmen von Telefonkonferenzen erläutert. Darüber hinaus wurde ebenfalls das Übernahmeangebot an alle Aktionäre der WCM AG, welches ein wesentlicher Schritt zum Aufbau einer führenden deutschen Gewerbeimmobilienplattform ist, Investoren und Analysten in einer Telefonkonferenz näher erläutert. In unserem Investor-Relations-Bereich im Internet auf <https://ir.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 AWARDS

Die Gesellschaft erhielt den EPRA BPR Gold Award für den Geschäftsbericht 2016. Dies ist der dritte Gold Award in Folge.

Für ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht erhielt die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus den EPRA sBPR Silver Award.



# 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	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV <sup>1</sup>	2.228.512	1.252.131	976.381	78,0
EPRA NNNAV <sup>1</sup>	1.827.981	991.284	836.697	84,4
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	5,2	5,7	-0,5 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,3	5,7	-0,4 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,6	3,8	-0,2 Pkt.	

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	104.136	78.781	25.355	32,2
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,1	24,1	3,0 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,0	23,0	3,0 Pkt.	

<sup>1</sup> Im Geschäftsbericht 2016 wurde aus Vereinfachungsgründen der Saldo der gesamten aktiven und passiven latenten Steuern neutralisiert. Nun orientiert sich die Berechnung eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen. Der EPRA NAV 2016 und der EPRA NNNAV 2016 werden entsprechend angepasst dargestellt.

## 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 Neuinvestitionen, Rechnung.

### EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2017– 31.12.2017	01.01.2016– 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	284.373	94.109	190.264	202,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-218.609	-39.860	-178.749	448,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>	-2.681	-6.103	3.422	-56,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	120	-10	130	n/a
Steuern auf das Verkaufsergebnis	-325	0	-325	0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	13.534	-299	13.833	n/a
Akquisitionskosten für Share Deals	6.501	957	5.544	n/a
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	21.799	30.098	-8.299	-27,6
Nicht beherrschende Anteile	-576	-111	-465	418,9
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>104.136</b>	<b>78.781</b>	<b>25.355</b>	<b>32,2</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	79.681	67.432		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,31	1,17		

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

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016: 67,4 Mio., zum 31. Dezember 2017: 102,0 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2016 67,4 Mio. und in 2017 79,7 Mio. Aktien.

## 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.

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

Gegenüber dem 31. Dezember 2016 stieg der EPRA NAV um TEUR 976.381 auf TEUR 2.228.512, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 21,84.

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

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

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

<sup>1</sup> Im Geschäftsbericht 2016 wurde aus Vereinfachungsgründen der Saldo der gesamten aktiven und passiven latenten Steuern neutralisiert. Nun orientiert sich die Berechnung eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen. Der EPRA NAV 2016 wird entsprechend angepasst dargestellt.

## 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 2017 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 1.827.981 gegenüber TEUR 991.284 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 836.697 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben von der WCM AG Übernahme, von den Kapitalerhöhungen und vom hohen Konzernjahresergebnis.

### EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>2.228.512</b>	<b>1.252.131</b>	<b>976.381</b>	<b>78,0</b>
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-1.813	-18.089	16.276	-90,0
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	-28.502	-22.613	-5.889	26,0
Latente Steuern <sup>1</sup>	-370.216	-220.145	-150.071	68,2
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)</b>	<b>1.827.981</b>	<b>991.284</b>	<b>836.697</b>	<b>84,4</b>
Anzahl Aktien in Tausend	102.029	67.432		
EPRA NNNAV pro Aktie in EUR	17,92	14,70		

<sup>1</sup> Im Geschäftsbericht 2016 wurde aus Vereinfachungsgründen der Saldo der gesamten aktiven und passiven latenten Steuern neutralisiert. Nun orientiert sich die Berechnung eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, auf derivative Finanzinstrumente und Kreditverbindlichkeiten entfallen. Der EPRA NNNAV 2016 wird entsprechend angepasst dargestellt.

## 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	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.383.259	2.215.228	1.168.031	52,7
Vorratsimmobilien	762	1.103	-341	-30,9
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	9.698	19.174	-9.476	-49,4
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>3.393.719</b>	<b>2.235.505</b>	<b>1.158.214</b>	<b>51,8</b>
Geschätzte Transaktionskosten	244.613	160.047	84.566	52,8
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>3.638.332</b>	<b>2.395.552</b>	<b>1.242.780</b>	<b>51,9</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	212.498	154.511	57.987	37,5
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-22.617	-17.994	-4.623	25,7
<b>Annualisierte Nettomietträge</b>	<b>189.881</b>	<b>136.517</b>	<b>53.364</b>	<b>39,1</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	1.558	764	794	103,9
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomietträge</b>	<b>191.439</b>	<b>137.281</b>	<b>54.158</b>	<b>39,5</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,5 Pkt.</b>	
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,4 Pkt.</b>	

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

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 für die Immobilien der TLG IMMOBILIEN (ohne WCM) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und für die Immobilien der WCM von Cushman & Wakefield LLP im Rahmen der Fair Value-Bewertung des jeweiligen Immobilienportfolios ermittelt. Im Berichtsjahr 2017 ist die EPRA Leerstandsquote mit 3,6 % (Vj. 3,8 %) für das Gesamtportfolio leicht gesunken. Betrachtet man das Portfolio auf like-for-like Basis, d. h. ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe des Jahres 2017, zeigt sich eine deutliche Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte auf niedrige 2,2 %. Die höhere EPRA Leerstandsquote des Gesamtportfolios ist in der höheren Leerstandsquote der im Jahr 2017 angekauften Objekte inklusive der WCM-Übernahme mit 7,1 % begründet.

### EPRA Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.055	6.052	2.003	33,1
Marktmiete gesamt	226.278	159.728	66.550	41,7
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,2 Pkt.</b>	

## 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 Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

Im Geschäftsjahr 2017 führten die Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der WCM zu einem außerordentlichen Anstieg des sonstigen betrieblichen Aufwands und damit der EPRA Kostenquote.

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Eigenleistungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder dem Management von Immobilien aktiviert. Die Rolle der TLG IMMOBILIEN bei Baumaßnahmen beschränkt sich auf die Bauherrentätigkeit. Darüber hinausgehende Leistungen werden in der Regel extern vergeben.

### EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016	Veränderung	Veränderung in %
<b>Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS</b>				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	54.728	42.474	12.254	28,9
Personalaufwand	12.001	11.261	740	6,6
Planmäßige Abschreibungen	466	561	-95	-16,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.997	7.140	10.857	152,1
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-37.693	-23.662	-14.031	59,3
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-1.730	-3.842	2.112	-55,0
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-169	-33	-136	412,1
Erbbauszinsen	-8	-8	0	0,0
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>45.592</b>	<b>33.891</b>	<b>11.701</b>	<b>34,5</b>
Direkte Leerstandskosten	-1.792	-1.583	-209	13,2
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>43.800</b>	<b>32.308</b>	<b>11.492</b>	<b>35,6</b>
Mieterlöse	168.310	140.464	27.846	19,8
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>27,1</b>	<b>24,1</b>	<b>3,0 Pkt.</b>	
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>26,0</b>	<b>23,0</b>	<b>3,0 Pkt.</b>	

# ▼ CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

---

In dieser Erklärung berichtet die TLG IMMOBILIEN AG (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß § 289f 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 2017 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 7. Februar 2017 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2017 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.



## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG erklären, dass die TLG IMMOBILIEN AG (die „Gesellschaft“) den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 (veröffentlicht am 12. Juni 2015 im Bundesanzeiger) („Kodex 2015“) seit der letzten Entsprechenserklärung im März 2017 mit Ausnahme von Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK 2015 (kein Sprecher des Vorstandes), Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2015 (keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder), und Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 1 DCGK 2015 (Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat) entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären zudem, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017) („Kodex 2017“) – vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Ausnahmen – entspricht und ferner beabsichtigt, künftig vollumfänglich zu entsprechen.

#### **ZIFFER 4.2.1 SATZ 1 DCGK 2017: DER VORSTAND SOLL EINEN VORSITZENDEN ODER SPRECHER HABEN**

Ziffer 4.2.1 Abs. 1 Satz 1 DCGK 2017 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 Kooperation sowie eine sachgerechte Verteilung der Aufgabenbereiche der Vorstandsmitglieder auch ohne eine Benennung eines Vorsitzenden oder Sprechers sichergestellt.

#### **ZIFFER 5.1.2 ABS. 2 SATZ 3 DCGK 2017: EINE ALTERSGRENZE FÜR VORSTANDSMITGLIEDER SOLL FESTGELEGT WERDEN**

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2017 soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden.

Die Gesellschaft hält die Vorgabe einer pauschalen Altersgrenze für kein sinnvolles Kriterium zur Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder. Die Frage einer Altersgrenze stellt sich bei den aktuell in den Vorstand bestellten Personen bereits nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstands die Bestellung eines Mitgliedes mit langjähriger Erfahrung im Gesellschaftsinteresse sein, sodass eine pauschale Festlegung einer Altersgrenze unabhängig von dem konkreten Kandidaten aus Sicht der Gesellschaft nicht sachgerecht wäre.

#### **ZIFFER 5.4.1 ABS. 2 SATZ 2 DCGK 2017: REGELGRENZE FÜR DIE ZUGEHÖRIGKEITSDAUER ZUM AUFSICHTSRAT**

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 DCGK 2017 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 nach Einschätzung der Gesellschaft 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.

#### **ZIFFER 5.4.1 ABS. 2 SATZ 1 DCGK 2017: ERARBEITUNG EINES KOMPETENZPROFILS**

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 1 DCGK 2017 soll der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil erarbeiten.

Die Gesellschaft hält die Erstellung eines zusätzlichen Kompetenzprofils grundsätzlich für ein sinnvolles Instrument zur Auswahl geeigneter Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, im Laufe des Jahres 2018 ein Kompetenzprofil zu erarbeiten und dabei auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien zu prüfen.

Darüber hinaus entspricht die Gesellschaft freiwillig den Anregungen des DCGK 2017 mit folgender Ausnahme:

Ziffer 2.3.3 DCGK 2017 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 An- und Verkauf, Property Management und Projektentwicklungen. Beide Vorstandsmitglieder verantworten gemeinsam den Bereich Revision.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im Februar 2018 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 10. August 2017 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 Aufsichtsratsaktivität 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 2018 sind derzeit vier Aufsichtsratssitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung das Ziel vorgegeben, dass er für seine Zusammensetzung im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die Aktionärsstruktur, aktuelle und potentielle Interessenkonflikte und Wettbewerbsverhältnisse, die sonstigen beruflichen Tätigkeiten, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder, eine Altersgrenze von 75 Jahren sowie die Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrates berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrates für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen neben den gesetzlichen Anforderungen (§ 100 AktG) die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner jeweils geltenden Fassung für die persönlichen Voraussetzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und die vom Aufsichtsrat jeweils bestimmten Zielvorstellungen für seine Besetzung. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrates muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 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. 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 der TLG IMMOBILIEN AG mit 16,67 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden soll. Die Gesellschaft hat diese Zielstellung eingehalten.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden soll. Aufgrund der Mandatsniederlegung von Frau Elisabeth Talma Stheeman zum 29. Januar 2018 und der gerichtlichen Bestellung von Herrn Stefan E. Kowski zum neuen Aufsichtsratsmitglied wird die genannte Quote im Aufsichtsrat unterschritten.

Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG liegt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil bei Null. Diese Zielgrößen sollen bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden.

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

In seiner Sitzung am 29. Juni 2017 hat der Vorstand als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes die Zielquote auf 10 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes auf 30 % festgelegt, die jeweils bis zum 30. Juni 2022 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 2017 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. Als neues Mitglied des Aufsichtsrates wurde Herr Frank D. Masuhr zunächst durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 10. Februar 2017 gerichtlich bestellt und später durch Beschluss der Hauptversammlung am 23. Mai 2017 gewählt.

Ferner hat Frau Elisabeth Talma Stheeman ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt.

Schließlich hat Herr Frank D. Masuhr sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 wurde Herr Sascha Hettrich gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zudem in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

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



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*).

### 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 2017 über vier Ausschüsse: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen und den Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen. 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-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 2018 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 2018 sind derzeit vier Sitzungen des Prüfungsausschusses geplant.

Zum März 2018 sind Herr Helmut Ullrich (Vorsitzender) und Herr Dr. Claus Nolting Mitglieder des Prüfungsausschusses. 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 KAPITALMARKT UND AKQUISITIONEN**

Der Ausschuss berät den Vorstand bei Kapitalmarkttransaktionen und Akquisitionen. Er 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.

#### **AUSSCHUSS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN**

Der Aufsichtsrat hat am 29. November 2017 einen Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen gebildet. Der Ausschuss berät den Aufsichtsrat bei Projektentwicklungsmaßnahmen.

Mitglieder dieses Ausschusses sind 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 <https://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 Aufsichtsratsplenium.

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 Bemessungsgrundlagen. 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 2017 ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://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 40.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Die Summe sämtlicher Vergütungen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von EUR 150.000 (ohne Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Zusätzlich erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 10.000 und Mitglieder in sonstigen Ausschüssen des Aufsichtsrates eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 7.500. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte der entsprechenden festen Vergütung.

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder 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 <https://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 71](#) vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden auf [Seite 81](#) beschrieben und die Risiken auf [Seite 74](#). Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf [Seite 102](#).

### 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 <https://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 <https://ir.tlg.de/meldepflichtigewertpapiergeschaeft> abgerufen werden.

### RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2017 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

<b>58</b>	<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
<b>58</b>	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
<b>58</b>	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
<b>59</b>	<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
<b>59</b>	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
<b>59</b>	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
<b>60</b>	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
<b>60</b>	2.1.3	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
<b>61</b>	2.1.4	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
<b>61</b>	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
<b>63</b>	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
<b>63</b>	2.3.1	Ertragslage
<b>65</b>	2.3.2	Finanzlage
<b>66</b>	2.3.3	Vermögenslage
<b>67</b>	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>70</b>	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>71</b>	<b>3.</b>	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
<b>71</b>	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
<b>71</b>	3.1.1	Risikomanagementsystem
<b>74</b>	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
<b>80</b>	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
<b>81</b>	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
<b>81</b>	3.1.5	Gesamtrisikolage
<b>81</b>	3.1.6	Chancenbericht
<b>82</b>	3.2	PROGNOSEBERICHT
<b>82</b>	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
<b>83</b>	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

84	4.	CORPORATE GOVERNANCE
84	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
84	4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT
85	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
85	4.3.1	Vorbemerkung
85	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
90	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
90	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
90	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
90	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
90	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
91	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
91	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
92	6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB
92	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
93	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
94	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
94	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
95	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
95	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

# ▽ BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2017

---

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

#### ▽ Portfolio Management

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

#### ▽ Asset Management

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

#### ▽ Transaktionsmanagement

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

#### ▽ Property Management

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

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

### 1.2 STEUERUNGSSYSTEME

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

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

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

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

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

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

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

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

### 2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

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

Die Nettoabsorption in den sieben Metropolen hält sich derweil weiterhin auf einem hohen Niveau. Der laut JLL belegte Büroflächenbestand hat um mehr als 1 Mio. m<sup>2</sup> zugelegt. Insbesondere Anbieter von flexiblen Büroarbeitsplätzen trieben dabei die Nachfrage. Neben klassischen Business-Centern waren es auch Anbieter von Coworking-Flächen, die neue Büros anmieteten.

Die verfügbaren Flächen sinken derweil weiter dramatisch: Die Leerstandsquote in den A-Städten ist zum Jahresende 2017 auf 4,7% und damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Kumuliert standen absolut gesehen kurzfristig Ende 2017 nur noch 4,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche in den Metropolen zur Verfügung. Die Leerstandsfläche hat damit fast den gleichen Stand wie der Flächenumsatz erreicht. In einigen Teilmärkten der sieben größten Städte kommt es zu Flächenengpässen – in München, Stuttgart oder Berlin gibt es Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma. Das Bauvolumen liegt bei etwa 860.000 m<sup>2</sup> und damit um rd. 22% unter dem Wert des Vorjahres. Bis auf Düsseldorf waren in jeder der Top-7-Städte die Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 rückläufig. Die relativen Werte schwanken dabei zwischen -13% in München und -53% in Berlin. Die Spitzenmieten sind zum Ende des Jahres 2017 mit Ausnahme von Köln in allen sieben Metropolen gestiegen. Die größten Zuwächse wurden in Berlin (11%), Stuttgart (5%), München und Hamburg (jeweils 4%) verzeichnet.

### 2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

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

## 2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

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

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

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

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### Gesamtaussage

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

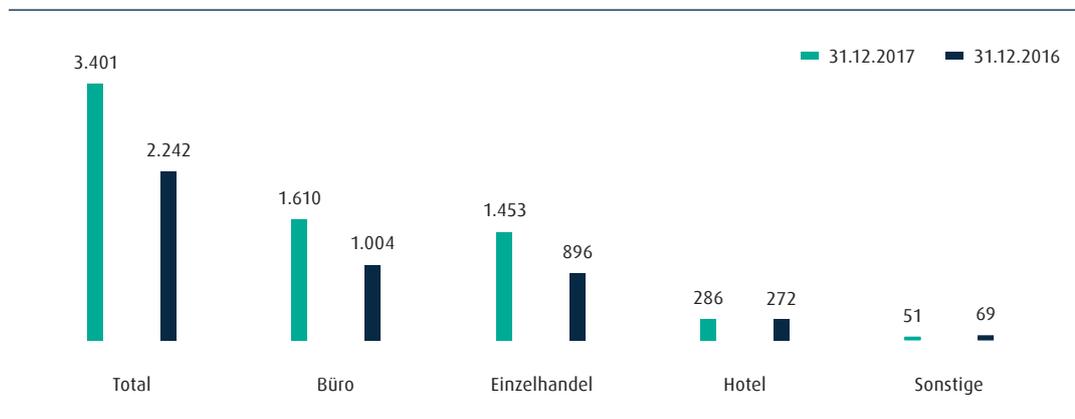
<sup>2</sup> Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Rundungsdifferenzen möglich

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

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



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

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

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

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

### 2.3.1 Ertragslage

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

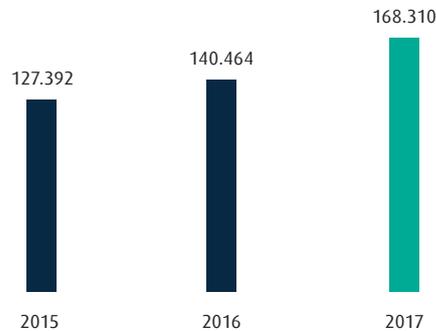
Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 190.264 höher aus, zum großen Teil positiv beeinflusst durch das um TEUR 178.749 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte zudem der Anstieg des Vermietungsergebnisses um TEUR 27.960. Die nachfolgende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

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

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

**Mieterlöse**

in TEUR



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### EBITDA-Berechnung

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

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

## 2.3.2 Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.3 Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert.

### 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

#### FFO Entwicklung

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

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

<sup>2</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten

<sup>(a)</sup> Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 375, Vj. TEUR 477),

<sup>(b)</sup> Transaktionskosten (TEUR 8.043, Vj. TEUR 957),

<sup>(c)</sup> Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 19.198, Vj. TEUR 0),

<sup>(d)</sup> Erträge aus Liquidation Tochtergesellschaft Wirkbau (TEUR 82, Vj. TEUR 0),

<sup>(e)</sup> Erträge aus Betriebskosten Abrechnungsspitze Vorjahr (TEUR 2.458, Vj. TEUR 0),

<sup>(f)</sup> Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 0, Vj. TEUR 404),

<sup>(g)</sup> Auflösung Rückstellung für Verpflichtungen aus Kaufverträgen (TEUR 0, Vj. TEUR 283).

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

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

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

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

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

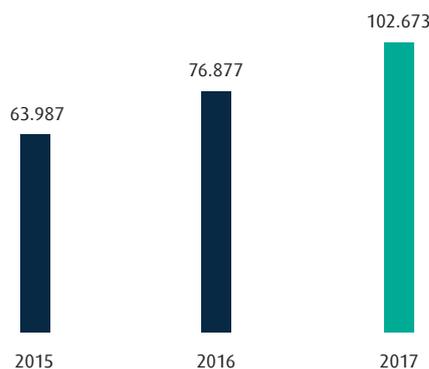
Die Kennzahl FFO betrug in 2017 TEUR 102.673 und stieg gegenüber dem für 2016 vergleichbaren Wert um 33,6% bzw. TEUR 25.796. Die FFO je Aktie betragen EUR 1,29 und lagen damit trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die in 2017 erfolgten Kapitalerhöhungen deutlich über dem Niveau der Vergleichsperiode.

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

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

**Funds from Operations (FFO)**

in TEUR



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

#### Net Loan to Value (Net LTV)

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

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

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

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

<sup>1</sup> Im Geschäftsbericht 2016 wurde aus Vereinfachungsgründen der Saldo der gesamten aktiven und passiven latenten Steuern neutralisiert. Nun orientiert sich die Berechnung eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen. Der EPRA NAV 2016 wird entsprechend angepasst dargestellt.

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

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

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

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

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

### EPRA NAV pro Aktie

in EUR



### 2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

##### 3.1.1 Risikomanagementsystem

Die TLG IMMOBILIEN ist sich ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich daraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die TLG IMMOBILIEN AG über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Risikoidentifizierung***

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

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

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

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

#### ***Risikoanalyse und Quantifizierung***

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

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

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

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

#### ***Risikokommunikation***

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

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

#### ***Risikosteuerung***

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

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

#### ***Risikokontrolle***

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

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

Im Berichtsjahr 2017 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

### 3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

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

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

#### Immobilienpezifische Risiken

##### *Transaktionsrisiko*

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

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

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

##### *Mietausfall*

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

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

### ***Vermietungsrisiko***

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

### ***Umwelt und Altlasten***

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

### ***Bewirtschaftung***

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

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

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

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

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

### **Investitionen**

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

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

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

### **Immobilienbewertung**

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

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

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

## Unternehmensspezifische Risiken

### *Beteiligungsrisiko*

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

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

### *Finanzierung*

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

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

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

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

### **Liquidität**

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

### **Steuerrisiko**

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

### **Gesetzgebungsrisiko**

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

### **Personal**

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

### **Prozesskosten und Fristen**

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

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

### **Presse und Image**

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

### **Daten- und IT-Risiken, Risiken aus höherer Gewalt**

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

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

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

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

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

#### **Externe und interne Straftaten**

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

#### **3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess**

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

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

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

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

#### 3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

#### 3.1.5 Gesamtrisikolage

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

#### 3.1.6 Chancenbericht

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

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

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

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

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

### **3.2 PROGNOSEBERICHT**

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

#### **3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte**

##### ***Gesamtwirtschaft***

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

##### ***Büroimmobilienmarkt***

Für 2018 wird JLL zufolge mit einem kräftigen Flächenzuwachs gerechnet. Knapp 1,3 Mio. m<sup>2</sup> sollen neu errichtet bzw. umfassend saniert werden. Berlin mit etwa 230.000 m<sup>2</sup> und München mit 293.000 m<sup>2</sup> werden demnach Schwerpunkte der Fertigstellungen sein. Dieser Anstieg des Neubauangebotes fällt zusammen mit einer starken Nutzernachfrage: Von dem Gesamtvolumen aller sieben Metropolen sind bereits aktuell etwa 62% (vor-)vermietet oder von Eigennutzern belegt. Für Unternehmen, die auf der Suche sind, bleiben noch etwa 38% bzw. 490.000 m<sup>2</sup> freie Neubaufäche übrig. Die Mietpreise werden in den meisten Städten daher weiter ansteigen.

##### ***Einzelhandelsimmobilienmarkt***

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

### **Hotelimmobilienmarkt**

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

### **3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung**

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

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

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

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

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

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

## 4. CORPORATE GOVERNANCE

### 4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG



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

### 4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

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

#### 4.3.1 Vorbemerkung

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

Das Vergütungssystem gilt seit dem Jahr 2014 unverändert fort.

#### 4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

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

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

#### Fixer Vergütungsbestandteil

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen<sup>1</sup>. 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.

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

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

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

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

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

#### **Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long-Term Incentive, LTI)**

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

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

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

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

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

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

**Gesamtvergütung des Vorstandes 2017 und 2016**

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

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

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

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

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

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

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

### ***Sterbegeld***

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrages, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages infolge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben 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 für den Vorstand ab dem Geschäftsjahr 2018***

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

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

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

Die jährliche Grundvergütung beträgt ab dem Geschäftsjahr 2018 TEUR 400.

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

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

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

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

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

### Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

### Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

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

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

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

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

## 5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

### 5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

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

### 5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

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

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

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

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

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

#### **5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN**

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

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

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

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

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

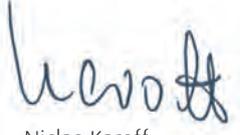
## 6. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB

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

Berlin, 7. März 2018



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

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

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

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

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

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

## 7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

## 7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

#### 7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

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

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

Berlin, 7. März 2018



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

# KONZERNABSCHLUSS

- 98** KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 99** KONZERNBILANZ
- 100** KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 101** KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
  
- 102** ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
  - 102** A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
    - 102** A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
    - 102** A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES
  - 103** B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
    - 103** B.1 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS
  - 105** C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
    - 105** C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN
    - 105** C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN
    - 105** C.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE
  - 107** D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
    - 107** D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
    - 108** D.2 SACHANLAGEN
    - 108** D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
    - 108** D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE
    - 109** D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
    - 110** D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER
    - 110** D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER
    - 110** D.8 VORRÄTE
    - 110** D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE
    - 110** D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE
    - 110** D.11 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
    - 111** D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN
    - 111** D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
    - 111** D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG
    - 111** D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
    - 111** D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE
    - 112** D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE
    - 112** D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES
    - 113** D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG
    - 113** D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND
    - 113** D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN
    - 114** D.22 FREMDKAPITALKOSTEN
    - 114** D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN
    - 115** D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
    - 115** D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

<b>116</b>	E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
<b>116</b>	E.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
<b>118</b>	E.2	SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
<b>118</b>	E.3	SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
<b>119</b>	E.4	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
<b>119</b>	E.5	SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE
<b>119</b>	E.6	VORRÄTE
<b>119</b>	E.7	ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE
<b>119</b>	E.8	ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
<b>120</b>	E.9	EIGENKAPITAL
<b>121</b>	E.10	VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN
<b>121</b>	E.11	PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
<b>122</b>	E.12	SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
<b>122</b>	E.13	LATENTE STEUERN
<b>123</b>	E.14	VERBINDLICHKEITEN
<b>124</b>	F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
<b>124</b>	F.1	ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG
<b>124</b>	F.2	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG/VERÄUSSERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN
<b>124</b>	F.3	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE
<b>125</b>	F.4	PERSONALAUFWAND
<b>125</b>	F.5	ABSCHREIBUNGEN
<b>125</b>	F.6	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN
<b>125</b>	F.7	ZINSERGEBNIS
<b>125</b>	F.8	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
<b>126</b>	F.9	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
<b>127</b>	F.10	ERGEBNIS JE AKTIE
<b>127</b>	G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
<b>128</b>	H.	SONSTIGE ANGABEN
<b>128</b>	H.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
<b>131</b>	H.2	GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS
<b>132</b>	H.3	AUSFALLRISIKEN
<b>134</b>	H.4	SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN
<b>135</b>	H.5	LIQUIDITÄTSRISIKEN
<b>136</b>	H.6	MARKTRISIKEN
<b>137</b>	H.7	SENSITIVITÄTEN
<b>138</b>	H.8	ANZAHL DER MITARBEITER
<b>138</b>	H.9	GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS
<b>138</b>	H.10	IFRS-2-PROGRAMME
<b>138</b>	H.11	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
<b>142</b>	H.12	HAFTUNGSVERHÄLTNISSE
<b>142</b>	H.13	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
<b>143</b>	H.14	ANTEILSBESITZLISTE
<b>144</b>	H.15	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
<b>145</b>	H.16	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG
<b>146</b>		BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Verweis	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	F.1	<b>153.548</b>	<b>125.588</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		208.276	168.062
a) Mieterlöse		168.310	140.464
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		37.693	23.662
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.273	3.936
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-54.728	-42.474
d) Aufwendungen aus Betriebskosten		-41.569	-29.979
e) Aufwendungen für Instandhaltung		-7.968	-6.618
f) Übrige Leistungen		-5.191	-5.877
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>F.2</b>	<b>218.609</b>	<b>39.860</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>F.2</b>	<b>2.681</b>	<b>6.381</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>		<b>-120</b>	<b>10</b>
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		95	11
b) Aufwand Buchwertabgang		-215	-1
Sonstige betriebliche Erträge	F.3	1.909	777
Personalaufwand	F.4	-12.001	-11.261
Planmäßige Abschreibungen	F.5	-466	-561
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	-17.997	-7.140
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>346.163</b>	<b>153.654</b>
Finanzerträge	F.7	117	313
Finanzaufwendungen	F.7	-44.617	-25.650
Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	5.664	299
Ergebnis vor Steuern		307.327	128.616
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9	-22.955	-34.507
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>284.373</b>	<b>94.109</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>	<b>E.9</b>		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		214	-263
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		7.993	-1.781
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>292.580</b>	<b>92.065</b>
<b>Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:</b>			
nicht beherrschende Anteile		576	111
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		283.797	93.998
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>F.10</b>	<b>3,56</b>	<b>1,39</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>F.10</b>	<b>3,56</b>	<b>1,39</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>			
nicht beherrschende Anteile		576	111
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		292.004	91.954

**KONZERNBILANZ**

zum 31. Dezember 2017

**Aktiva**

in TEUR	Verweis	31.12.2017	31.12.2016
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.604.369</b>	<b>2.240.840</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	3.383.259	2.215.228
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		17.525	93
Sachanlagen	E.2	8.245	6.672
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	165.923	1.413
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	14.914	4.800
Sonstige Vermögenswerte	E.5	14.503	9.982
Aktive latente Steuern	E.13	0	2.652
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>231.379</b>	<b>103.923</b>
Vorräte	E.6	762	1.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.4	10.188	5.997
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	1.913	1.239
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	2.016	864
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.5	5.326	7.131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.7	201.476	68.415
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.8	9.698	19.174
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>3.835.748</b>	<b>2.344.763</b>

**Passiva**

in TEUR	Verweis	31.12.2017	31.12.2016
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>E.9</b>	<b>1.936.560</b>	<b>1.009.503</b>
Gezeichnetes Kapital		102.029	67.432
Kapitalrücklage		1.061.087	440.267
Gewinnrücklagen		739.603	515.094
Sonstige Rücklagen		-5.083	-13.290
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.897.636	1.009.503
Nicht beherrschende Anteile		38.924	0
<b>B) Fremdkapital</b>		<b>1.899.188</b>	<b>1.335.260</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.829.195</b>	<b>1.227.119</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	1.120.901	975.164
Unternehmensanleihen	E.10	395.975	0
Pensionsverpflichtungen	E.11	7.858	8.347
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	4.924	20.370
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.14	26.801	5.525
Passive latente Steuern	E.13	272.736	217.713
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>69.993</b>	<b>108.141</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	24.816	65.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.14	17.169	21.178
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.12	4.049	1.828
Steuerschulden		1.376	4.512
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.14	22.583	15.375
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>3.835.748</b>	<b>2.344.763</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Verweis	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		307.327	128.616
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2	465	561
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-218.609	-39.860
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	-5.664	-299
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.12	-5.217	-321
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		147	757
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-2.681	-6.382
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E.6	341	1
Finanzerträge	F.7	-425	-313
Finanzaufwendungen	F.7	44.583	25.650
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.4/5	-1.259	4.964
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		-18.330	8.082
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>100.679</b>	<b>121.455</b>
Erhaltene Zinsen		426	255
Gezahlte Zinsen		-48.762	-28.413
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		-6.291	-5.253
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>46.052</b>	<b>88.044</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.	87.597	31.976
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		-83	210
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-241.767	-445.621
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-1.212	-537
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-961	-136
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe abzüglich zugegangener liquider Mittel	C.2	27.789	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-128.637</b>	<b>-414.107</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	E.10	398.924	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.9	257.670	0
Dividendenzahlung	E.9	-59.340	-48.551
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		0	-119
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.10	220.098	292.500
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.10	-601.707	-33.086
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>215.646</b>	<b>210.744</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)		133.061	-115.321
Wechselkursbedingte Wertänderungen des Finanzmittelbestands		0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		68.415	183.736
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>201.476</b>	<b>68.415</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Liquide Mittel		201.476	68.415
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>201.476</b>	<b>68.415</b>

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
<b>01.01.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>439.510</b>	<b>469.369</b>	<b>-9.347</b>	<b>-1.899</b>	<b>2.809</b>	<b>967.874</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	93.998	0	0	111	94.109
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-1.781	-263	0	-2.044
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.998</b>	<b>-1.781</b>	<b>-263</b>	<b>111</b>	<b>92.065</b>
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
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>0</b>	<b>757</b>	<b>45.725</b>	<b>-1.781</b>	<b>-263</b>	<b>-2.809</b>	<b>41.629</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>67.432</b>	<b>440.267</b>	<b>515.094</b>	<b>-11.128</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.009.503</b>
<b>01.01.2017</b>	<b>67.432</b>	<b>440.267</b>	<b>515.094</b>	<b>-11.128</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>1.009.503</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	283.797	0	0	576	284.373
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.993	214	0	8.207
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283.797</b>	<b>7.993</b>	<b>214</b>	<b>576</b>	<b>292.580</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	52	0	0	38.348	38.400
Dividendenzahlung	0	0	-59.340	0	0	0	-59.340
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	14.161	247.948	0	0	0	0	262.109
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	20.436	376.630	0	0	0	0	397.066
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-4.439	0	0	0	0	-4.439
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	681	0	0	0	0	681
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>34.597</b>	<b>620.820</b>	<b>224.509</b>	<b>7.993</b>	<b>214</b>	<b>38.924</b>	<b>927.057</b>
<b>31.12.2017</b>	<b>102.029</b>	<b>1.061.087</b>	<b>739.603</b>	<b>-3.135</b>	<b>-1.948</b>	<b>38.924</b>	<b>1.936.560</b>

# 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.

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e 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, die 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 2017 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 7. März 2018 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 21. März 2018 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 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die finale Fassung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, die IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Die Verabschiedung dieses Standards in der EU erfolgte am 22. November 2016. IFRS 9 gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Die TLG IMMOBILIEN AG wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Eine qualitative und quantitative Beurteilung der Auswirkungen führte zu folgenden Ergebnissen:

- ▼ **Klassifizierung und Bewertung:** Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben bei der TLG IMMOBILIEN AG keine quantitativen Auswirkungen, da die Instrumente, die unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, unter IFRS 9 ebenfalls der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet werden. Für derivative Finanzinstrumente, für die keine Anwendung von Hedge Accounting erfolgt, ergeben sich im Vergleich zum IAS 39 keine Änderungen unter IFRS 9.
- ▼ **Wertminderung:** Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der TLG IMMOBILIEN AG fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) – welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Die TLG IMMOBILIEN AG wird für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Wertminderungsansatz anwenden, nach dem für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen ist. Für die übrigen Finanzinstrumente im Anwendungsbereich des ECL-Modells wird der allgemeine Wertminderungsansatz des IFRS 9 angewendet. Die erstmalige Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modell zum 1. Januar 2018 führt zu einer Reduzierung der Risikovorsorge um ca. 215 TEUR. In den Folgejahren kann die Einführung der neuen Wertminderungsmodelle grundsätzlich zu einer tendenziell höheren Ergebnisschwankung in der Gesamtergebnisrechnung führen.

- ▼ **Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen:** Die TLG IMMOBILIEN AG wendet aktuell kein Hedge Accounting an, sodass sich in diesem Bereich keine Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die TLG IMMOBILIEN AG insgesamt gering ausfallen werden. Gemäß den Übergangsvorschriften des IFRS 9 wird die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 in Höhe der zuvor genannten Beträge angepasst, was in Summe zu einer Erhöhung der Konzerngewinnrücklage in Höhe von ca. 215 TEUR führen wird.

#### 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 wird den Standard erstmals zum 1. Januar 2018 anwenden.

Der Konzern hat eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf seinen Konzernabschluss abgeschlossen und geht davon aus, dass es, abgesehen vom Erfordernis, umfangreichere Angaben zu den Umsatzerlösen des Konzerns aus Verträgen mit Kunden bereitzustellen, nur zu insgesamt vernachlässigbaren Änderungen im Abschluss kommen wird.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen

- ▼ Mieterlöse
- ▼ Erlöse aus Betriebskosten
- ▼ Veräußerungserlöse aus Immobilien

Darüber hinaus weist die Gesellschaft in einem nicht wesentlichen Umfang sonstige Erlöse aus. Diese entfallen im Wesentlichen auf Weiterberechnungen an Dritte und Versicherungserstattungen sowie sonstige Erstattungen, die dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet werden.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 ergeben sich keine Änderungen auf die Mieterlöse, da diese in den Anwendungsbereich von Leasingvereinbarungen gem. IAS 17 bzw. künftig IFRS 16 fallen.

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolge die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko insbesondere im Fall von Leerstand in allen Fällen bei der TLG IMMOBILIEN liegt.

Ferner hat die TLG IMMOBILIEN in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein. Da zum 31. Dezember 2017 keine Vereinbarungen mit bedingten Kaufpreiszahlungen bestehen, wird es zu keinen Veränderungen in der Bilanzierung kommen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Standard modifiziert retrospektiv anzuwenden.

#### **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.

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

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

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 den Standard modifiziert retrospektiv ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung – unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge als Leasingnehmer – erwartet das Unternehmen keine bedeutenden Auswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich zum 1. Januar 2019 ein Betrag von bis zu EUR 4 Mio. an zu erfassenden Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergibt und dass hieraus in 2019 ein Betrag von bis zu TEUR 500 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst wird. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden bislang, wie auch zukünftig unter IFRS 16, über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

## 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 Erwerbzeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwertes 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

	2017	2016
<b>Stand 01.01.</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
Zugänge	46	6
Abgänge	-3	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>52</b>	<b>9</b>

Die Veränderung in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf den Erwerb der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (WCM) zurückzuführen.

Im Jahr 2017 wurde neben der WCM auch die Beherrschung über zwei weitere Tochterunternehmen erlangt (TLG EH1 GmbH bzw. TLG EH2 GmbH). In einer Portfoliotransaktion wurden insgesamt 27 Einzelhandelsmärkte im Wege der Übernahme von Geschäftsanteilen an grundbesitzhaltenden Gesellschaften erworben. Der Kaufpreis von EUR 94,4 Mio., der in Zahlungsmitteln geleistet wurde, reflektiert das erworbene Immobilienvermögen (EUR 94,0 Mio.) sowie den Saldo der übrigen Aktiva und Passiva (EUR 0,4 Mio.), davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von (EUR 0,4 Mio.).

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

### C.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Rahmen der Veröffentlichung einer Ad-hoc-Mitteilung vom 10. Mai 2017 bekanntgemacht, dass sie den Aktionären der WCM AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet hat. Ziel der TLG IMMOBILIEN AG war der Abschluss eines Business Combination Agreements. Mit Eintragung der mit dem Unternehmenserwerb in Zusammenhang stehenden Kapitalerhöhung am 6. Oktober 2017 erlangte die TLG IMMOBILIEN AG die Beherrschung über die WCM. Zu diesem Stichtag haben 85,89 % der WCM-Aktionäre das freiwillige Angebot der TLG IMMOBILIEN AG angenommen. Somit wurde die Mindestannahmequote von 50 % plus 1 Aktie deutlich überschritten und die TLG IMMOBILIEN AG hat erfolgreich Kontrolle erlangt. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die übertragene Gegenleistung bzw. der Kaufpreis ergibt sich aus der im Zusammenhang mit der ersten Annahmefrist bis 5. September 2017 sowie der im Zuge der erweiterten Annahmefrist bis 26. September 2017 erbrachten Gegenleistung des Erwerbers (TLG IMMOBILIEN AG) für die insgesamt erworbenen Anteile in Höhe von 85,89 % am Grundkapital der WCM AG.

Die Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile war eine Hingabe von vier Aktien der TLG IMMOBILIEN AG für jeweils 23 Aktien der WCM AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung. Im Ergebnis entspricht dies einem Umtauschverhältnis von 5,75 Aktien der WCM AG für eine Aktie der TLG IMMOBILIEN AG.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat bis zum Ablauf der erweiterten Annahmefrist 117.505.327 Aktien der WCM AG übernommen. Dem Umtauschverhältnis entsprechend hat die TLG IMMOBILIEN AG hierfür 20.435.709 TLG IMMOBILIEN-Aktien hingegeben. Der Wert der hingegebenen Aktien beträgt insgesamt rd. EUR 397,1 Mio. (bei einem XETRA-Schlusskurs von EUR 19,43 pro TLG IMMOBILIEN-Aktie am 6. Oktober 2017). Dieser Wert entspricht dem Kaufpreis bzw. der Gegenleistung für einen Anteil von 85,89% der WCM-Aktien.

in EUR Mio.	06.10.2017
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile	397,1
<b>Gegenleistung für den Anteilserwerb</b>	<b>397,1</b>

Das wesentliche Ziel der Übernahme der WCM ist die Erweiterung des Portfolios der TLG IMMOBILIEN um sich geographisch ergänzende Portfolioobjekte der WCM sowie die Erzielung von Kostensynergien. Insbesondere weitet die TLG IMMOBILIEN durch die Übernahme das Portfolio hinsichtlich westdeutscher Wachstumsmärkte aus und verstärkt ihre regionale Präsenz in der Rhein-Main-Region durch die Übernahme des Büros der WCM in Frankfurt am Main. Zudem soll die Position der TLG IMMOBILIEN an den bereits bestehenden Portfoliostandorten Berlin, Dresden, Leipzig und Frankfurt am Main gestärkt werden.

Die vorläufigen Werte der übernommenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Schulden, gegliedert nach Hauptgruppen, stellen sich zum 6. Oktober 2017 wie folgt dar:

in EUR Mio.	06.10.2017
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	800,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	11,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,7
Sonstige Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte	3,7
Zahlungsmittel u. Zahlungsmitteläquivalente	27,8
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>844,3</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	480,5
Rückstellungen	7,1
Passive latente Steuern	32,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	44,3
<b>Summe Schulden</b>	<b>572,4</b>
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>271,9</b>
Minderheitenanteile (14,1%)	38,4
<b>Erworbenes Nettovermögen TLG</b>	<b>233,5</b>
Gegenleistung für den Erwerb der Anteile	397,1
<b>Goodwill nach der Partial-Goodwill-Methode</b>	<b>163,6</b>

Für die Berechnung des Goodwills wurde die „Partial-Goodwill-Methode“ angewendet. Unter Anwendung dieser Methode ergibt sich ein Goodwill von EUR 163,6 Mio. Der Goodwill resultiert im Wesentlichen aus Synergieeffekten bei Personal- und Finanzierungskosten.

Die Kaufpreisaufteilung ist für die folgenden Positionen im Wesentlichen vorläufig, da noch nicht sämtliche Sachverhalte bis zur Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses der TLG IMMOBILIEN-Gruppe abschließend geklärt werden konnten:

- ▼ Rechtstreitigkeiten
- ▼ Betriebskosten
- ▼ Immobilienbewertung
- ▼ Minderheiten
- ▼ Eventualverbindlichkeiten
- ▼ Latente Steuern

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf TEUR 8.043 und beinhalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.

Wäre die Gesellschaft bereits zum 1. Januar 2017 vollkonsolidiert worden, hätten sich im Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zusätzliche Mieterlöse in Höhe von TEUR 34.647 und ein zusätzliches Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 16.990 ergeben.

## 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 Zeitwertes 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 für den Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN (ohne den von der WCM übernommenen Immobilienbestand) auf der Grundlage einer von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG Ende 2017/Anfang 2018 sowie Ende 2016/Anfang 2017 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016. Der von der WCM übernommene Immobilienbestand wurde von Cushman & Wakefield LLP Ende 2017/Anfang 2018 zum Stichtag 30. September 2017 und 31. Dezember 2017 bewertet.

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 in der Regel 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 „Sonstige“ 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

	2017	2016
Selbst genutzte Immobilien	50–60	50–60
Technische Anlagen und Maschinen	8–15	8–15
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.

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 im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte führt die TLG IMMOBILIEN AG den Werthaltigkeitstest jährlich sowie zusätzlich immer dann, wenn Indikatoren dafür vorliegen, dass eine Wertminderung vorliegen könnte.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbene Goodwill jeder einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) zugeord-

net, die voraussichtlich von den Synergien aus dem Zusammenschluss profitiert. Übersteigt der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit einschließlich des Goodwills, welcher ihr zugewiesen wurde, deren erzielbaren Betrag, ist der dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Goodwill in Höhe des Differenzbetrags im Wert zu mindern. Spätere Wertaufholungen des Goodwills sind unzulässig. Übersteigt die Wertminderung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert des ihr zugeordneten Goodwills, ist die darüber hinausgehende Wertminderung durch anteilige Minderung von Buchwerten der der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordneten Vermögenswerte zu erfassen. Hierbei darf ein Vermögenswert jedoch nicht unter seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, seinen Nutzungswert (sofern bestimmbar) oder unter null sinken.

Der sich aus dem Erwerb der WCM ergebende, vorläufige Goodwill in Höhe von EUR 163,6 Mio. wurde gemäß den Vorschriften des IAS 36 auf Wertminderung geprüft. Der Goodwill wurde vorläufig zu 19,6 % der Gruppe der CGUs WCM und zu 80,4 % der Gruppe der CGUs TLG IMMOBILIEN zugeordnet.

Der Buchwert der Gruppe der CGUs WCM beträgt zum Bewertungsstichtag rd. EUR 798 Mio. und für die Gruppe der CGUs TLG IMMOBILIEN rd. EUR 2.283 Mio.

Die Werthaltigkeitsprüfung erfolgte auf Grundlage des Nettoveräußerungswertes der Gruppe der CGUs WCM und TLG IMMOBILIEN, dabei bildet die Gruppe der CGUs WCM das Geschäft der erworbenen WCM und die Gruppe der CGUs TLG IMMOBILIEN das bisherige Bestandsgeschäft der TLG IMMOBILIEN ab. Der Nettoveräußerungswert wurde aus geschätzten künftigen Zahlungsströmen abgeleitet. Diese basieren auf der CGU-spezifischen zehnjährigen Detailplanungsphase der TLG IMMOBILIEN AG sowie einen sich daran anschließenden Endwert. Den Schätzungen liegen insbesondere vertraglich fixierte Zahlungsströme, geplante Investitionen, Erfahrungen vergangener Jahre sowie extern erhobene Prognosen zur Immobilienmarktentwicklung zugrunde.

Für die Entwicklung der Nettozahlungsströme nach zehn Jahren wurde zur Schätzung des Endwertes eine nachhaltige jährliche Steigerung des EBITDA um 1,0 % angenommen, die nach Beurteilung der TLG IMMOBILIEN AG das prognostizierte durchschnittliche Marktwachstum nicht überschreitet. Weiterhin wurden die Investitionen auf ein nachhaltiges Niveau angepasst.

Bei der Bestimmung des Nettoveräußerungswertes wurden CGU-spezifische gewichtete Kapitalkosten (Nachsteuer WACC) in Höhe von 3,4 % für die Gruppe der CGUs WCM und 3,4 % für die Gruppe der CGUs TLG IMMOBILIEN angesetzt. Die verwendeten Nachsteuerzinssätze entsprechen Vorsteuerzinssätzen von 4,2 % für die Gruppe der CGUs WCM und 4,2 % für die Gruppe der CGUs TLG IMMOBILIEN. Es wurden Veräußerungskosten in Höhe von 1,0 % unterstellt. Die WACC wurde aus geeigneten Peer-Groups für die beiden Gruppen der CGUs abgeleitet.

Insbesondere die folgenden, der Berechnung des Nutzungswertes zugrunde liegenden Prämissen sind mit Schätzunsicherheiten verbunden:

- ▶ Prognostizierte Zahlungsströme: Die Planung basiert auf vertraglich fixierten Zahlungsströmen, Erfahrungen vergangener Jahre, der Investitionsplanung der CGUs sowie auf extern erhobenen Prognosen zur Immobilienmarktentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Bei einer Verringerung der nachhaltigen Nettozahlungsströme (Free Cashflow) um 6,4 % bei der CGU WCM und 19,2 % bei der CGU TLG IMMOBILIEN entspricht der Nettoveräußerungswert dem Nettobuchwert.
- ▶ Diskontierungszinssatz: Ausgehend von branchenüblichen durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wurde der Diskontierungszinssatz ermittelt. Bei einer Erhöhung des Diskontierungszinssatzes nach Steuern auf 3,54 % für die WCM bzw. auf 3,88 % für die TLG IMMOBILIEN entspricht der Nettoveräußerungswert dem Nettobuchwert.
- ▶ Nachhaltige Wachstumsrate: Die Schätzung der prognostizierten nachhaltigen Wachstumsrate fußt auf extern erhobenen branchenbezogenen Marktuntersuchungen. Bei einer Verringerung der Wachstumsrate auf 0,82 % für die CGU WCM bzw. auf 0,35 % für die CGU TLG IMMOBILIEN entspricht der Nettoveräußerungswert dem Nettobuchwert.

Der Goodwill der TLG FAB hingegen 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 (aufgegebener 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 Bedingungen, 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 UND UNTERNEHMENSANLEIHEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Unternehmensanleihen 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 Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes 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.

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ertrag/Aufwand (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet. Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch in den kumulierten sonstigen Rücklagen stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

Bis zum ersten Quartal 2017 wurden Derivate als Sicherungsinstrumente bilanziert, die der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme dienen. Insbesondere bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht im TLG IMMOBILIEN-Konzern ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes wurden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wurde mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entsprach dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellte. Der effektive Teil wurde erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wurde in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgswirksam berücksichtigt.

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 Barwertes berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparemeter 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 2017 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. Leasingvertrages 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 ratierte 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 Steueraufwandes 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 „Institut 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.
- ▼ Niederstwerttest für den Geschäfts- oder Firmenwert: Für die Bestimmung des Vorliegens einer Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes ist es erforderlich, den Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswertes bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der zahlungsmittelgenerierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung. Wenn die tatsächlich erwarteten künftigen Cashflows geringer als bisher oder die Abzinsungssätze höher als bisher geschätzt ausfallen, kann sich ein Abwertungsbedarf ergeben. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Kapitel D.4.

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.
- ▼ Betriebskostenabrechnung: Es ergeben sich Unsicherheiten bei der Ermittlung von Betriebskostenabrechnungen bei neu in den Bestand aufgenommenen Immobilien.

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 unternehmens-eigenen 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 WCM stellt für die TLG IMMOBILIEN ebenfalls kein separates Segment dar, da die Berichterstattung nur innerhalb des oben skizzierten Segments erfolgt und Hauptentscheidungsträger der Vorstand (Personalunion) ist.

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 2017 TEUR 22.167 (Vj. TEUR 19.519) der gesamten Umsatzerlöse.

#### D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18b i.V.m. IAS 39.19 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob diese gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung dem Eigenkapital gemäß IAS 1.54 q zuzuordnen sind oder ob diese nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Hierbei erfolgte eine Analyse, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) partizipieren.

## E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2017	2016
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>2.215.228</b>	<b>1.739.474</b>
Zugang aus Unternehmenserwerb	799.948	0
Zukäufe	204.931	442.998
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	16.018	18.543
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-71.025	-28.857
Umgliederung in Sachanlagen	-451	
Umgliederung aus Sachanlagen	0	3.211
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	218.610	39.860
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.383.259</b>	<b>2.215.228</b>

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

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

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

Die TLG IMMOBILIEN ist im Berichtsjahr 2017 erneut dyna- misch gewachsen. Ausschlaggebend hierfür war insbesonde- re die Übernahme der WCM mit 56 Objekten. Die neben der WCM-Übernahme getätigten Ankäufe betrafen im Wesentlichen das Büroobjekt astropark in Frankfurt am Main, ein Fachmarkt- zentrum in Unterwellenborn (Thüringen) sowie das Einzelhan- delsportfolio Onyx, bestehend aus 27 Nahversorgungszentren, Supermärkten und Discountern.

Den Ankäufen standen im Jahr 2017 Umgliederungen in zur Ver- äüßerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 71.025 (Vj. TEUR 28.857) gegenüber. Differenziert nach Assetklassen teilten sich die portfoliostrategischen Verkäufe wie folgt auf: 76 % Einzelhandel, 21 % Büro sowie 3 % Sonstige. Verkäufe der Assetklasse Einzelhandel betrafen größtenteils drei Einzelhan- delspakete mit insgesamt 49 Immobilien. Die Umgliederungen enthielten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zu-

nächst umgegliedert und dann aus den zur Veräußerung gehal- tenen Vermögenswerten abverkauft wurden.

Im Jahr 2017 erfolgte eine Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR 218.610 (Vj. 39.860), die neben einer sehr dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, in positiven Ergebnissen des aktiven Asset Managements begründet war. So verzeichnete der ruhen- de Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Jahr 2017 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 6,0 Mio. bzw. 4,1 %, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte auf niedrige 2,2 % und einer Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Miet- verträge (WALT) von 6,0 Jahren. Bei dem ruhenden Bestand handelt es sich um die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2017 im Bestand waren, also ohne im Jahr 2017 erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräu- ßerung gehaltene Vermögenswerte. Auf den ruhenden Bestand 2017 entfiel 97 % der Marktanpassung.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 16.018 (Vj. TEUR 18.543) betraf nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Dabei entfielen auf laufende Capex-Maßnahmen 33 %, auf Mieterausbauten 42 % sowie auf Entwicklungsmaßnahmen 25 % der aktivierten Kosten. Ent- wicklungsmaßnahmen betrafen im Wesentlichen bauliche Er- weiterungen von Discountern.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehal- tenen Immobilien stellten sich differenziert nach der Bewer- tungsmethode sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2017 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immo- bilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

**Investment Properties zum 31. Dezember 2017**

Portfoliübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2017	Einheit	Discounted-Cashflow-Verfahren					Summe	Liquida- tions- verfahren	Gesamt
		Büro	Einzel- handel	Hotel	Sonstige	Summe			
Investment Properties	TEUR	1.598.400	1.406.426	285.899	39.095	<b>3.329.820</b>	53.439	<b>3.383.259</b>	
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	4,69	5,11	4,60	7,58	<b>4,89</b>	3,89	<b>4,87</b>	
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	5,73	6,61	5,64	8,67	<b>6,11</b>		<b>6,11</b>	
EPRA Leerstandsquote	%	5,0	1,9	2,3	8,3	<b>3,5</b>	25,8	<b>3,6</b>	
Durchschnittliche Istmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	10,93	9,60	12,92	4,43	<b>10,07</b>	7,24	<b>10,06</b>	
Anteil befristete Mietverträge	%	97,4	97,6	98,9	88,6	<b>97,4</b>	95,2	<b>97,4</b>	
WALT, befristete Mietverträge	Jahre	5,2	6,3	12,2	7,6	<b>6,3</b>	3,3	<b>6,3</b>	

**Investment Properties zum 31. Dezember 2016**

Portfoliübersicht nach Assetklassen

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

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2017:

#### Investment Properties zum 31. Dezember 2017 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2017	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
Angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	3.722.450	3.577.050	3.434.717
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>0,0 %</b>	<b>3.519.513</b>	<b>3.383.259</b>	<b>3.250.092</b>
	+0,5 %	3.348.424	3.219.364	3.095.862

#### 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
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2.301.458</b>	<b>2.215.228</b>	<b>2.133.448</b>
	+0,5 %	2.198.158	2.117.188	2.040.138

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2017 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
<b>31.12.2017</b>	205.646	602.402	520.025	<b>1.328.073</b>
<b>31.12.2016</b>	148.743	428.777	354.035	<b>931.555</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 830 (Vj. TEUR 569) 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 6.868, Vj. TEUR 6.109) sowie auf den Geschäfts- oder Firmenwert (TEUR 164.724, Vj. TEUR 1.164). Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme der WCM.

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Anstiegs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2017 eine Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## E.3 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Sonstige Ausleihungen	11.527	2.519
Verfügungsbeschränkte Guthaben	1.516	606
Derivative Finanzinstrumente	3.111	2.281
Übrige finanzielle Vermögenswerte	775	258
<b>Summe</b>	<b>16.930</b>	<b>5.664</b>

Der Anstieg der sonstigen Ausleihungen betrifft im Wesentlichen Darlehen an Minderheitsgesellschafter bei der WCM.

Bei den verfügbaren Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die im Zusammenhang mit Avalbürgschaften und Darlehensverträgen verpfändet wurden.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Derivate sowie mit TEUR 276 der übrigen Vermögenswerte 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	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	11.420	8.320
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-1.232	-2.323
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10.188</b>	<b>5.997</b>
davon aus Vermietung und Verwaltung	9.538	4.648
davon aus Veräußerung von Immobilien	472	834
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178	514

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	31.12.2017	31.12.2016
Abgrenzungen	5.809	4.169
Geleistete Anzahlungen	24	26
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	10.531	10.357
Übrige sonstige Vermögenswerte	3.466	2.561
<b>Summe</b>	<b>19.829</b>	<b>17.113</b>

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 5.326 (Vj. TEUR 7.131) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

#### E.6 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	120	411
Unbebaute Grundstücke	642	692
<b>Summe</b>	<b>762</b>	<b>1.103</b>

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

in TEUR	2017	2016
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	1	1
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	761	1.102

#### E.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bankguthaben	201.469	68.411
Kassenbestände	7	4
<b>Summe Zahlungsmittel und -äquivalente</b>	<b>201.476</b>	<b>68.415</b>

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	2017	2016
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>19.174</b>	<b>15.912</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.025	28.857
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-80.500	-25.595
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>9.698</b>	<b>19.174</b>

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 102.029 (Vj. TEUR 67.432). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

### Barkapitalerhöhung Januar 2017

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 30. Januar 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 67.432, eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 6.743.232 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 6.743 auf TEUR 74.176 erhöht. Die im Januar 2017 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016. Der Bruttoemissionserlös betrug rd. TEUR 115.984.

### Sachkapitalerhöhung Oktober 2017 im Zuge der WCM-Übernahme

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

Im Zuge der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014/II wurde das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 74.176, eingeteilt in 74.175.558 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 20.435.708 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 20.436 auf TEUR 94.611 erhöht.

Die Sacheinlagen auf die neuen Aktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung wurden durch Einbringung von 117.505.321 WCM-Aktien, die auf die Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der WCM AG übertragen wurden, erbracht. Die Umtauschtreuhänderin hat die einzubringenden WCM-Aktien gemäß einem am 4. Oktober 2017 abgeschlossenen Einbringungsvertrag als Sacheinlage mit der Eintragung der Angebotskapitalerhöhung auf die Gesellschaft übertragen. Aus der von der Gesellschaft je 23 eingereichter WCM-Aktien angebotenen Gegenleistung von vier neuen Aktien der Gesellschaft errechnet sich eine Angebotsgegenleistung je WCM-Aktie von rd. 0,174 (entspricht 4/23-teln gerundet) neuen Aktien.

### Barkapitalerhöhung November 2017

Im Zuge der Barkapitalerhöhung durch Vorstandsbeschluss vom 9. November 2017 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 94.611, eingeteilt in 94.611.266 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 7.417.555 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 7.418 auf TEUR 102.029, welche im Rahmen einer erfolgreichen Privatplatzierung zu einem Platzierungspreis von EUR 19,70 je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert wurden, erhöht. Die im November 2017 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2017. Der Bruttoemissionserlös beträgt rd. TEUR 146.126.

### Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.061.087 (Vj. TEUR 440.267) aus. Die Veränderungen (TEUR 620.820) resultieren insbesondere aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 224.509 auf TEUR 739.603 (Vj. TEUR 515.094) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 283.797 sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 59.340 an die Aktionäre, was EUR 0,80 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 1.948 (Vj. TEUR 2.162) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 3.135 (Vj. TEUR 11.128).

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

**01.01.–31.12.2017**

in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	11.756	-3.763	7.993
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	306	-92	214

**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

**E.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN**

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

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von TEUR 220.098 (Vj. TEUR 292.500).

Zum 31. Dezember 2017 wird im Wesentlichen ein in 2018 endfälliges Darlehen in Höhe von TEUR 4.228 (Vj. TEUR 47.940) sowie die in 2018 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 mit Ausnahme der WCM. Grundsätzlich dient die überwiegende Mehrheit der Objekte, die sich im Bestand befinden, als Sicherheit.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Restlaufzeit bis 1 Jahr	24.816	65.248
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	1.120.901	975.164

**Unternehmensanleihen**

Im November 2017 hat die TLG IMMOBILIEN AG erfolgreich die Platzierung einer unbesicherten, festverzinslichen Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 400 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000 (die „Anleihe“) emittiert. Die Anleihe wurde zu einem Ausgabepreis von 99,735 %, mit einer Laufzeit bis zum 27. November 2024, einem Kupon von 1,375 % p. a. und einer Gesamttrendite von 1,415 % p. a. begeben.

**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 2017 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter in einer Höhe von TEUR 2.250 sowie auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 5.608. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 13,58 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2017 sind in Höhe von TEUR -294 (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:

	2017	2016
Rechnungszins	1,60 %	1,35 %
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	2017	2016
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>8.347</b>	<b>8.080</b>
Zinsaufwand	111	159
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-294	-270
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-306	379
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>7.858</b>	<b>8.347</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste aus der Anpassung des Rechnungszinses wurden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR -37 (Vj. TEUR -340) sowie auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR -269 (Vj. TEUR 719). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.820 (Vj. TEUR 3.126) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 597 (Vj. TEUR 662) 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 2017

in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	6.908	9.026
Rententrend*	0,50 %	8.235	7.512

#### 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

\* 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 01.01.2017	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Zugang Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2017
Rückstellungen aus Prozessrisiken	1.463	177	-295	-82	2.748	4.011
Sonstige übrige Rückstellungen	365	-326	0	0	0	39
<b>Summe</b>	<b>1.828</b>	<b>-150</b>	<b>-295</b>	<b>-82</b>	<b>2.748</b>	<b>4.050</b>

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	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	562	369.009	1.252	225.734
Sachanlagen	0	0	43	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	511	0	700
Sonstige Vermögenswerte	136	2.977	489	3.182
Pensionsrückstellungen	1.133	0	1.279	0
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.642	2.233	6.248	1.212
Übrige Verbindlichkeiten	538	0	1.068	534
<b>Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen</b>	<b>7.011</b>	<b>374.730</b>	<b>10.379</b>	<b>231.362</b>
Verlustvorträge/Zinsvorträge	95.164	0	6.100	0
OBD	0	181	0	178
<b>Summe latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>102.175</b>	<b>374.911</b>	<b>16.479</b>	<b>231.540</b>
Saldierung	102.175	102.175	13.827	13.827
<b>Bilanzausweis nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>272.736</b>	<b>2.652</b>	<b>217.713</b>

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	93.863	14.048
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	8.312	2.431
<b>Summe latente Steuerforderungen</b>	<b>102.175</b>	<b>16.479</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	374.692	231.005
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	219	535
<b>Summe latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>374.911</b>	<b>231.540</b>

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand passiver latenter Steuern für sogenannte Outside Basis Differences TEUR 181 (Vj. TEUR 178).

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa EUR 125 Mio. zur Körperschaftsteuer sowie von EUR 152 Mio. zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

#### E.14 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>17.169</b>	<b>21.178</b>
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>49.384</b>	<b>20.900</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.754	1.801
Erhaltene Anzahlungen	4.352	0
Sonstige Steuern	2.006	9.838
Investitionszuschüsse	950	1.221
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	2.315	1.011
Abgrenzungen aus Derivaten	2.164	2.053
Verbindlichkeiten an Minderheiten	22.088	2.522
Kaufpreisverbindlichkeiten	5.192	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	8.563	2.456
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>66.553</b>	<b>42.078</b>

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bis zu 1 Jahr	39.509	40.992
1–5 Jahre	243	604
Über 5 Jahre	26.801	482
<b>Summe</b>	<b>66.553</b>	<b>42.078</b>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten ist im Wesentlichen auf die zum Stichtag vorhandenen Minderheitsgesellschaften der WCM-Tochtergesellschaften zurückzuführen. Die Kaufpreisverbindlichkeiten betreffen das Portfolio Mia.

Die erhaltenen Anzahlungen resultieren aus Objektverkäufen.

Die sonstigen Steuern betreffen im Vorjahr im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer und im aktuellen Jahr im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 950 sind TEUR 679 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

### F.1 ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2017 deutlich angestiegen, was vor allem in Höhe von EUR 12,4 Mio. auf den Erwerb der WCM sowie die weiteren Objektzugänge zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich leicht erhöht.

Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 1.221 (Vj. 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 2017 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie auf like-for-like Basis, d.h. ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe 2017, durch den Leerstandsabbau sowie die kontinuierliche Steigerung der Istmieten getrieben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für 65 Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen. Aus der Assetklasse Einzelhandel wurden neben vier Einzelobjekten insbesondere drei Einzelhandelsportfolios mit insgesamt 49 Objekten verkauft. Die weiteren Verkäufe betrafen die Assetklassen Büro und Sonstige mit vier bzw. acht Objekten. Auf die Verkäufe entfällt ein Bewertungsgewinn von TEUR 8.648. Zum Berichtsstichtag ist für 58 Objekte der Übergang von Nutzen und Lasten bereits erfolgt.

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

### F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2017 und 2016 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Auflösung von Wertberichtigungen	781	529
Versicherungsentschädigungen	4	10
Kaufpreisanpassungen	0	-278
Erträge aus früheren Jahren	432	311
Übrige sonstige Erträge	692	205
<b>Summe</b>	<b>1.909</b>	<b>777</b>

#### F.4 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Gehälter	7.982	7.244
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.423	1.316
Boni	1.540	1.418
Abfindungen	375	477
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	681	807
<b>Summe</b>	<b>12.001</b>	<b>11.261</b>

Der leichte Anstieg des Personalaufwandes hängt im Wesentlichen mit der leicht gestiegenen Mitarbeiteranzahl nach Übernahme der WCM zusammen.

#### F.5 ABSCHREIBUNGEN

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

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	188	289
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	61	145
Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen	216	6
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	0	120
<b>Summe</b>	<b>466</b>	<b>561</b>

#### F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	922	607
Beratungs- und Prüfungsgebühren	10.801	2.996
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	2.401	1.618
Nebenkosten Geschäftsräume	616	640
Unternehmenswerbung	968	872
Kfz- und Reisekosten	564	359
Sonstige Steuern	38	0
Übrige	2.192	887
Auflösung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten	-505	-840
<b>Summe</b>	<b>17.997</b>	<b>7.140</b>

Der Anstieg der Beratungs- und Prüfungsgebühren hängt im Wesentlichen mit der Übernahme der WCM zusammen. Es handelt sich um Transaktionskosten, die gem. IFRS 3 nicht aktiviert werden.

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.

Der Posten Übrige enthält im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütungen, Entschädigungszahlungen, nicht abziehbare Vorsteuern sowie Gerichts- und Prozesskosten, welche u. a. durch die Integration der WCM angestiegen sind.

#### F.7 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Zinserträge aus Bankguthaben	-17	-73
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-28	-35
Übrige Finanzerträge	-72	-206
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>-117</b>	<b>-313</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	17.084	5.265
Darlehenszinsen	18.807	18.042
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	111	159
Übrige Finanzaufwendungen	8.615	2.184
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>44.617</b>	<b>25.650</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>44.500</b>	<b>25.337</b>

Das Zinsergebnis ist durch Sondereffekte in Höhe von rd. TEUR 19.198 innerhalb der Aufwendungen für Zinsderivate und übrige Finanzaufwendungen aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Refinanzierungen/Darlehensablösungen geprägt.

#### F.8 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 5.664 (Vj. TEUR 299).

Der Ertrag aus Marktwertanpassungen im Jahr 2017 ist im Wesentlichen auf nicht bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen zurückzuführen.

## F.9 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Laufende Ertragsteuern	2.258	5.986
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	1.964	0
Aperiodische Ertragsteuern	-3.066	-1.577
Latente Steuern	21.799	30.098
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>22.955</b>	<b>34.508</b>

Die signifikante Verringerung der Ertragsteuern trotz des gestiegenen Ergebnisses vor Steuern ist auf den Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 zurückzuführen, in deren Verlauf ein in früheren Jahren eingetretener Verlustuntergang neu beurteilt wurde. Konkret war im Zuge eines in früheren Jahren erfolgten Anteilseignerwechsels zunächst der vollständige Untergang in früheren Jahren vorhandener steuerlicher Verlustvorträge angenommen worden. Im Rahmen der Betriebsprüfung wurde dagegen erfolgreich die Anwendung einer gesetzlichen Ausnahmeregelung (sog. Stille-Reserve-Klausel) vertreten und damit der Verlustuntergang in Höhe von etwa TEUR 239.824 jeweils zur Körperschaft- wie auch zur Gewerbesteuer im Jahr 2013 verhindert.

Die periodenfremden Effekte für tatsächliche Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus Steueransprüchen aufgrund der nun vorhandenen Verlustvorträge für das Jahr 2016. Für die verbleibenden und bislang noch nicht genutzten steuerlichen Verluste wurden latente Steueransprüche bilanziert und insoweit im Geschäftsjahr 2017 ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 70.094 aus dem erstmaligen Ansatz von Verlustvorträgen erfasst.

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	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
<b>IFRS-Ergebnis vor Steuern</b>	<b>307.327</b>	<b>128.616</b>
Konzernsteuersatz in %	30,67%	30,67%
<b>Erwartete Ertragsteuern</b>	<b>94.257</b>	<b>39.447</b>
Gewerbesteuerliche Sonderregelungen	848	164
Steuersatzänderungen im Geschäftsjahr	0	-144
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-1.045	-378
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-3.064	-1.577
Latente Steuern für Vorjahre	0	-943
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	-70.094	-2.250
Steuerfreie Erträge	16	0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	2.195	186
Übrige Steuereffekte	-159	3
<b>Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>22.955</b>	<b>34.508</b>
Effektiver Steuersatz in %	7,47%	26,83%

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 durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen hebeberechtigten Gemeinden 424% (Vj. 424%). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuerermessbetrages von 3,5% (Vj. 3,5%) beträgt der Gewerbesteuerersatz demzufolge 14,85% (Vj. 14,85%).

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

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

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	16.479	13.408
Erfolgswirksame Veränderung	71.852	2.167
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-3.855	904
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	17.698	0
<b>Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>102.175</b>	<b>16.479</b>
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	231.540	199.275
Erfolgswirksame Veränderung	93.652	32.265
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	0	0
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	49.719	0
<b>Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>374.911</b>	<b>231.540</b>

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	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	283.797	93.998
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	79.681	67.432
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,56</b>	<b>1,39</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	115	103
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	79.796	67.535
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,56</b>	<b>1,39</b>

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 115 Tausend Aktien auf insgesamt 79.796 Tausend Aktien erhöhen. Zu näheren Angaben bzgl. der anteilsbasierten Vergütung siehe Kapitel H.10 sowie Vergütungsbericht.

#### G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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 gestiegen. Insgesamt ist der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 41.992 gesunken. Die deutlich höheren Einzahlungsüberschüsse aus dem Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung wurden durch deutlich höhere Zins- und Steuerzahlungen sowie die Transaktionskosten im Zuge der Integration der WCM überkompensiert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend zahlungswirksame Zu- und Abgänge von Immobilien. Die geringeren Auszahlungen (TEUR 285.470) basieren im Wesentlichen auf höheren Verkaufseinnahmen nicht strategiekonformer Objekte sowie auf geringeren Auszahlungen für Bestandsimmobilien (2017: TEUR 241.767; Vj. TEUR -445.621). Der Zugang der WCM-Objekte erfolgte über eine Sachkapitalerhöhung. Aus dem Unternehmenserwerb der WCM ergab sich ein Mittelzufluss von TEUR 27.789.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 215.646 ist durch einen leicht positiven Refinanzierungssaldo aus der Aufnahme der Anleihe und der Veränderung von Krediten sowie den Barkapitalerhöhungen im Januar und November 2017 auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Dividendenzahlung führte in 2017 zu einer Liquiditätsminderung in Höhe von TEUR 59.340 (Vj. TEUR 48.551).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

**Überleitungsrechnung bzgl. Finanzschulden**

in TEUR	31.12.2016	Zahlungs- wirksame Cashflows	Zahlungs- unwirksame Veränderung	31.12.2017
Langfristige Verbindlichkeiten	975.164	53.547	488.165	1.516.876
Kurzfristige Verbindlichkeiten	65.248	-40.432	0	24.816
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>1.040.412</b>	<b>13.115</b>	<b>488.165</b>	<b>1.541.692</b>

**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:

31.12.2017

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2017	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2017	Fair Value-Hierarchiestufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	11.527	0	11.527	0	0	0	11.527	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	HfT	3.386	0	0	3.386	0	0	3.386	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	10.188	0	10.188	0	0	0	10.188	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.016	0	2.016	0	0	0	2.016	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	201.476	201.476	0	0	0	0	201.476	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>228.594</b>	<b>201.476</b>	<b>23.731</b>	<b>3.386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>228.594</b>	<b>0</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	1.145.717	0	1.145.717	0	0	0	1.174.706	2
Unternehmensanleihen	FLaC	395.975	0	395.975	0	0	0	399.188	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	17.169	0	17.169	0	0	0	17.169	2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	4.924	0	0	0	0	0	4.924	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	49.384	0	0	27.837	0	21.547	49.384	2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.613.169</b>	<b>0</b>	<b>1.558.861</b>	<b>27.837</b>	<b>0</b>	<b>21.547</b>	<b>1.645.371</b>	<b>0</b>
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39		0	0	0	0	0	0	0	0
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	HfT	3.386	0	0	3.386	0	0	3.386	0
Zahlungsmittel und Forderungen	LaR	225.207	201.476	23.731	0	0	0	225.207	0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	1.608.245	0	1.558.861	27.837	0	21.547	1.640.447	0
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	4.924	0	0	0	0	0	4.924	0

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	0	2.519	0	0	0	2.519	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Derivative Finanzinstrumente)	HfT	1.331	0	0	1.331	0	0	1.331	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Derivative Finanzinstrumente)	n.a.	950	0	0	0	950	0	950	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.997	0	5.997	0	0	0	5.997	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	864	0	864	0	0	0	864	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	68.415	68.415	0	0	0	0	68.415	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>80.076</b>	<b>68.415</b>	<b>9.380</b>	<b>1.331</b>	<b>950</b>	<b>0</b>	<b>80.076</b>	<b>0</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	1.040.412	0	1.040.412	0	0	0	1.063.025	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	21.178	0	21.178	0	0	0	21.178	2
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	16.837	0	0	0	16.837	0	16.837	2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	3.533	0	0	3.533	0	0	3.533	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	20.900	0	0	2.924	0	17.976	20.900	2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.102.860</b>	<b>0</b>	<b>1.061.590</b>	<b>6.457</b>	<b>16.837</b>	<b>17.976</b>	<b>1.125.473</b>	<b>0</b>
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	HfT	1.331	0	0	1.331	0	0	1.331	0
Zahlungsmittel und Forderungen	LaR	77.795	68.415	9.380	0	0	0	77.795	0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	1.082.490	0	1.061.590	2.924	0	17.976	1.105.103	0
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	3.533	0	0	3.533	0	0	3.533	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 mit Ausnahme der Minderheiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte 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		01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Ausgereichte Darlehen und Forderungen	LaR	14	-246
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0	278
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum FV)	FLHfT	-5.664	-1.132
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	27.422	20.226
<b>Summe</b>		<b>21.772</b>	<b>19.126</b>

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 117 (Vj. TEUR 313) 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 18.807 sowie Refinanzierungskosten, welche ebenfalls im Zinsaufwand enthalten sind.

## 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. Zudem wurde in 2017 erstmals eine Anleihe begeben.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

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

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 39,2% und sinkt im Vergleich zum Vorjahr um -4,2 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:

**31.12.2017**

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.420	-1.232	10.188
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.987	-57	16.930
<b>Summe</b>	<b>28.407</b>	<b>-1.289</b>	<b>27.118</b>

**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
<b>Summe</b>	<b>14.044</b>	<b>-2.383</b>	<b>11.661</b>

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. EUR 3,4 Mio. (Vj. EUR 3,1 Mio.), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

**31.12.2017**

in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.323	245	-723	-778	164	1.232
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	60	10	-11	-3	0	57
<b>Summe</b>	<b>2.382</b>	<b>255</b>	<b>-734</b>	<b>-781</b>	<b>164</b>	<b>1.288</b>

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres 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	59
<b>Summe</b>	<b>3.733</b>	<b>466</b>	<b>-1.287</b>	<b>-529</b>	<b>0</b>	<b>2.382</b>

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

31.12.2017

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	10.188	5.614	-1.232	4.584	79	439	704
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.930	16.889	-57	0	2	0	96
<b>Summe</b>	<b>27.118</b>	<b>22.503</b>	<b>-1.289</b>	<b>4.584</b>	<b>81</b>	<b>439</b>	<b>800</b>

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
<b>Summe</b>	<b>11.661</b>	<b>9.854</b>	<b>-2.383</b>	<b>2.944</b>	<b>883</b>	<b>97</b>	<b>266</b>

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
<b>31.12.2017</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.930	-42.512	2.915
<b>31.12.2016</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.307	-26.139	921

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
<b>31.12.2017</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-42.512	43.930	-1.811
<b>31.12.2016</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-26.139	22.307	-4.753

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.

### 31.12.2017

in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.145.717	35.341	483.360	750.081
Unternehmensanleihen	395.975	5.500	22.015	410.986
Derivative Finanzinstrumente	4.924	6.225	6.605	-11.528
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.169	17.169	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	49.384	22.340	243	26.801
<b>Summe</b>	<b>1.613.169</b>	<b>86.576</b>	<b>512.223</b>	<b>1.176.340</b>

### 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
<b>Summe</b>	<b>1.102.860</b>	<b>128.837</b>	<b>596.245</b>	<b>465.093</b>

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 entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 100 % (Vj. rd. 99,81 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,90 % (Vj. rd. 2,56 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen und die Unternehmensanleihe auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 2017	1.541.692	1.540.357	74.400	380.444	1.085.513
Prolongationsstruktur 2016	1.040.412	1.044.400	65.469	527.362	451.569

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Konzern-EK-Quote, Loan to Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) 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 Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2017 kam es zu keinem Bruch eines wesentlichen Covenants.

#### 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 2017 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
<b>Derivate-Hft-Assets</b>	<b>3.111</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	1.901	0
davon Floors	1.210	0
<b>Derivate-Hft-Liabilities</b>	<b>4.924</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	4.924	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

#### Derivate

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

Die abgeschlossenen Derivate wurden bis Ende März 2017, sofern diese die Hedge-Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gem. IAS 39 eingesetzt.

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

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

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	2017	2016
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-16.041</b>	<b>-13.472</b>
Erfassung im kumulierten sonstigen Ergebnis im Berichtszeitraum	5.355	-7.369
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	6.401	4.800
<b>Endbestand per 31.12.</b>	<b>-4.285</b>	<b>-16.041</b>

## 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
<b>31.12.2017</b>				
Finanzschulden	0	0	-2.248	2.248
Zinsderivate	0	0	24.221	-25.415
Floors	0	0	-782	1.557

### Finanzinstrumente

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

## H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2017 waren 137 (31.12.2016: 111) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2017	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2017	31.12.2016	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2016
Unbefristet Beschäftigte	134*	113	105	105
Befristet Beschäftigte	3	3	6	5
<b>Gesamt</b>	<b>137</b>	<b>116</b>	<b>111</b>	<b>110</b>

\*Mit WCM 26 Mitarbeiter

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	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	253	183
Andere Bestätigungsleistungen	635	380
Steuerberatungsleistungen	3	0
Sonstige Leistungen	0	16
<b>Gesamthonorar</b>	<b>891</b>	<b>579</b>

Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den anderen Bestätigungsleistungen. Diese betreffen die Erstellung von diversen Comfort Letters für Wertpapierprospekte im Zusammenhang mit einer Barkapitalerhöhung, der Begebung einer Anleihe, dem Abschluss eines Beherrschungsvertrages sowie einem Übernahmeangebot.

## H.10 IFRS-2-PROGRAMME

### H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der bisher aufgesetzten Programme beträgt TEUR 547.

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 2017 ein Personalaufwand für den LTI in Höhe von TEUR 519 (Vj. TEUR 608) 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.

Darüber hinaus gilt die DIC Asset AG als nahestehendes Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

#### Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften

- ▼ Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden
- ▼ TLG CCF GmbH, Berlin
- ▼ TLG Fixtures GmbH, Berlin
- ▼ TLG MVF GmbH, Berlin
- ▼ TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin
- ▼ WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Berlin

Beherrschungsverträge geschlossen, die erst mit der Eintragung ins Handelsregister der jeweiligen Gesellschaft wirksam werden (für die WCM erst im Jahr 2018).

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98% p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2017 sind insgesamt TEUR 190.920 für die Ablösung von Bankdarlehen der WCM AG abgerufen.

Daneben wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG ein Arbeitnehmerüberlassungsvertrag für einen Mitarbeiter der WCM AG vom 4. September 2017 bis zum 31. März 2018 geschlossen.

Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 19.000 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der TLG EH1 GmbH als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 2,25 % p.a. verzinst.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 32.000 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der TLG EH2 GmbH als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 2,25 % p.a. verzinst.

#### Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2017 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich hingegen geändert. Herr Alexander Heße ist mit Wirkung zum 31. Mai 2016 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als neues Mitglied des Aufsichtsrates wurde Herr Frank D. Masuhr zunächst durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 10. Februar 2017 gerichtlich und später durch die Hauptversammlung am 23. Mai 2017 bestellt.

Nach dem Berichtsstichtag hat Frau Elisabeth Talma Stheeman ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt.

Schließlich hat Herr Frank D. Masuhr sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichtes Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 wurde Herr Sascha Hettrich gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 aus neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Festvergütung	600	600
Nebenleistungen	117	113
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>717</b>	<b>713</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	520	520
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	0
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.237</b>	<b>1.233</b>

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 2017 auf EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2017 EUR 2,9 Mio. (Vj. EUR 2,8 Mio.) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats-tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2017 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,5 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	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	1.642	1.412
Andere langfristig fällige Leistungen	117	113
Anteilsbasierte Vergütung	519	608
<b>Summe</b>	<b>2.279</b>	<b>2.132</b>

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Michael Zahn (Vorsitzender des Aufsichtsrates)</b>	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 Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG, Berlin	seit Dezember 2008
Vorsitzender des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin	seit Juni 2015
Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg	
Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrats der Scout24 AG, München	
Mitglied Unternehmerbeirat, DZ Bank AG, Frankfurt am Main	
Mitglied des Beirates, Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin	seit 15.09.2016
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	seit 08.11.2016
<b>Dr. Michael Bütter (stellvertretender Vorsitzender)</b>	seit 25.09.2014 Mitglied seit 07.03.2017 stellvertr. Vorsitzender
Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017
Mitglied des Executive Committees und Group General Counsel, Scout 24 AG, Berlin	seit 01.10.2015
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
<b>Sascha Hettrich</b>	seit 05.03.2018 Mitglied
CEO INTOWN Group, Berlin	seit Januar 2017
Geschäftsführer der operativen Gesellschaft INTOWN Property Management GmbH, Berlin	seit Januar 2017
Geschäftsführer der Hettrich Tomorrow GmbH, Geschäftsführer der Management Consulting & Venture Capital, Berlin	seit 2011
<b>Stefan E. Kowski</b>	seit 21.02.2018 Mitglied
Partner der Novalpina Capital LLP, London	seit Februar 2017
<b>Frank D. Masuhr*</b>	seit 10.02.2017 Mitglied
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahme der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG	seit 20.02.2018
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Assmann Beraten und Planen AG,	
Mitbegründer und Managing Partner der Vermont Partners AG, Baar (Schweiz)	seit 2016
<i>*bis zum 31. Januar 2018</i>	
<b>Dr. Claus Nolting</b>	seit 05.09.2014 Mitglied
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 25.09.2015
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 07.03.2017
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

<b>Elisabeth Talma Stheeman*</b>	seit 25.09.2014 Mitglied
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Independent Non-Executive Board Director, London	
Governor (Beirat) der London School of Economics (LSE), London	
Mitglied im Prüfungsausschuss der London School of Economics (LSE), London	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	
<i>*bis zum 29. Januar 2018</i>	
<b>Helmut Ullrich</b>	seit 23.07.2015 Mitglied
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 13.08.2015
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017
Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG	seit Februar 2018 seit November 2017 Mitglied
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	31.12.2017	31.12.2016
Grundschulden	1.136.395	1.041.033
	<b>1.136.395</b>	<b>1.041.033</b>

## 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 1.303 (Vj. TEUR 1.842) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 6.625 (Vj. TEUR 5.823).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 924 (Vj. TEUR 1.169) sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft mit einer Verpflichtung in Höhe von TEUR 235 (Vj. TEUR 275) abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen Mietverträge über die Anmietung von Räumen zur Archivierung mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 105 (Vj. TEUR 397).

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 2017 betrug TEUR 271 (Vj. TEUR 195).

**H.14 ANTEILSBESITZLISTE**

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2017 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

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

<sup>1</sup> Gesellschaften sind gemäß § 264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit

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

<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

<sup>4</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

<sup>5</sup> Abweichendes Wirtschaftsjahr; letzter vorliegender Jahresabschluss zum 30.06.2017

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften um 43 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 2016 gestaltete sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2016 in TEUR
1 TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin i. L.	100 %	75
2 TLG FAB S.à r.l., Luxemburg	94,9%	33.665
3 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden <sup>1</sup>	100 %	22.200
4 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin <sup>1</sup>	100 %	24.104
5 TLG Fixtures GmbH, Berlin <sup>1</sup>	100 %	359
6 TLG CCF GmbH, Berlin <sup>1,2</sup>	100 %	
7 TLG CCF S.C.S, Luxemburg <sup>3</sup>	100 %	25.158
8 TLG MVF GmbH, Berlin <sup>1,2</sup>	100 %	
9 TLG MVF S.C.S, Luxemburg <sup>3</sup>	100 %	2.929

<sup>1</sup> Gesellschaften sind gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit

<sup>2</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (30.06.). Aufgrund Neugründung im Geschäftsjahr 2016 musste noch kein Jahresabschluss erstellt werden.

<sup>3</sup> Abschluss Geschäftsjahr 2014

## H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG

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

## Angemessener Ausgleich für die außenstehenden Aktionäre der WCM AG

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

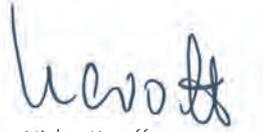
#### H.16 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärungen werden den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.tlg.de](http://www.tlg.de) bzw. [www.wcm.de](http://www.wcm.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 7. März 2018



Peter Finkbeiner  
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff  
Mitglied des Vorstandes

# ▼ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

## AN DIE TLG IMMOBILIEN AG

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES BERICHTS ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

#### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▼ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- ▼ vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

### 1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

#### Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage des Konzerns haben, fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

#### Prüferisches Vorgehen

Wir haben den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt und getestet.

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

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

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

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

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

#### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“) und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

## **2. ERSTKONSOLIDIERUNG DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN**

### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Erstkonsolidierung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (im Folgenden: WCM), stellt einen wesentlichen Geschäftsvorfall dar, der im Rahmen der Kaufpreisallokation hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung des übernommenen Immobilienvermögens sowie der übrigen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wesentliche Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordert. Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation übt der Vorstand Ermessensspielräume aus, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden haben.

Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des TLG-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung der Kaufpreisallokation erachten wir die Erstkonsolidierung der WCM als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

### **Prüferisches Vorgehen**

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die Anschaffungskosten der Akquisition der WCM anhand der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktien an die ehemaligen Aktionäre der WCM nachvollzogen.

Ein weiterer Aspekt war die durch die gesetzlichen Vertreter vorgenommene Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte (z. B. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, sonstige Vermögenswerte, aktive latente Steuern) und Schulden (z. B. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, passive latente Steuern, Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten). Basierend auf unseren Kenntnissen über das Geschäft der WCM und den Erläuterungen sowie den Plänen des Vorstands haben wir die vorläufige Identifizierung der Vermögenswerte und Schulden untersucht. Anschließend haben wir die vorläufigen beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden rechnerisch und methodisch nachvollzogen. Dabei haben wir unsere internen Immobilienexperten in unsere Prüfungshandlungen hinsichtlich der Prüfung der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte eingebunden. Darüber hinaus haben wir den methodischen Ansatz sowie die erstmalige Ermittlung des Geschäfts- oder Firmenwertes unter Berücksichtigung der nicht beherrschenden Anteile gewürdigt. Durch Einsichtnahme in Verträge und Rechnungen und entsprechender Abstimmung zur Buchhaltung haben wir nachvollzogen, ob die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallenen Kosten als Aufwand erfasst und als sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen wurden. Unsere Prüfungshandlungen in Zusammenhang mit der Identifizierung und Bewertung der Vermögenswerte und Schulden umfassten auch die Analyse und Würdigung des möglichen Verfalls von steuerlichen Verlustvorträgen, der möglichen Nichterfüllung der Voraussetzungen im Fall von steuerneutralen Umwandlungen sowie die Bilanzierung von Verbindlichkeiten und Forderungen aus Grunderwerbsteuer.

Des Weiteren würdigen wir die Angaben zu der Akquisition im Konzernanhang.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Erstkonsolidierung der WCM ergeben.

#### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang in den Abschnitten „C.1 Konsolidierungsmethoden“, „C.2 Veränderungen im Konzern“, „C.3 Unternehmenszusammenschlüsse“, „D.3 Immaterielle Vermögenswerte“, „E.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte“ und „H.14 Anteilsbesitzliste“ gemachten Angaben zum Erwerb der WCM sowie auf „D.23 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ für die im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation vorgenommenen Ermessensentscheidungen.

### **3. BEWERTUNG DES GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTES AUS DEM ERWERB DER WCM**

#### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Der Vorstand der TLG Immobilien AG führt jährlich einen Werthaltigkeitstest für den bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwert durch. Die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten TLG IMMOBILIEN AG und WCM und die Überprüfung der Werthaltigkeit für jede Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sind im hohen Maße von Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand abhängig und daher ermessensbehaftet.

Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des TLG-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung des Werthaltigkeitstests erachten wir die Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der WCM als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Bei der Analyse der Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten haben wir nachvollzogen, ob entsprechend IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, auf die identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Zahlungsmittelzuflüsse erzeugt, abgestellt wurde.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts haben wir das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests im Hinblick auf die Erfordernisse des IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, nachvollzogen.

Im Hinblick auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages der jeweiligen Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit einem Discounted-Cashflow-Verfahren umfassten unsere Prüfungshandlungen den Abgleich der erwarteten Zahlungsströme mit der vom Vorstand aufgestellten Fünfjahresplanung sowie die Würdigung dieser Plandaten. Soweit für die jeweilige Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ein bedeutender Teil des Nutzungswertes aus der Cashflow-Prognose für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir für diese Phase die nachhaltige Wachstumsrate anhand branchenspezifischer Kennzahlen gewürdigt.

Hinsichtlich des zum Ansatz kommenden Kapitalisierungszinssatzes haben wir die einzelnen Parameter darauf hin analysiert, ob diese branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln.

Ergänzend haben wir die Angaben im Konzernanhang in den Abschnitten „Immaterielle Vermögenswerte“, „Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“ und „Unternehmenszusammenschlüsse“ zu der Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Hinblick auf die sich ergebenden Anforderungen der Vorschriften nach IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwertes aus dem Erwerb der WCM ergeben.

#### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Zu den bezüglich des Geschäfts- oder Firmenwerts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Angabe im Konzernanhang in Abschnitt „C.3 Unternehmenszusammenschlüsse“, „D.3 Immaterielle Vermögenswerte“, „D.4 Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“ und „E.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte“ sowie zu den damit in Zusammenhang stehenden Angaben zu Ermessensausübungen des Vorstandes und zu Quellen von Schätzungsunsicherheit auf die Angabe im Konzernanhang „D.23 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“.

#### **4. BILANZIERUNG DER LATENTEN ERTRAGSTEUERN**

##### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Bilanzierung der latenten Steuern erfordert die Beurteilung der noch bestehenden steuerlichen Verlustvorträge zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der Auswirkung von Veränderungen in den konzerninternen gesellschaftsrechtlichen Strukturen und Planungsrechnungen hinsichtlich der zukünftigen steuerlichen Ertragssituation durch den Vorstand. Die Beurteilungen und Planungsrechnungen sind im hohen Maße von Annahmen und Schätzungen des Vorstandes abhängig und daher ermessensbehaftet.

Aufgrund des Ermessensspielraums und der vorhandenen Unsicherheit bei der Beurteilung der noch bestehenden steuerlichen Verlustvorträge zum Bilanzstichtag sowie bei der Ermittlung der zukünftigen steuerlichen Ertragssituation erachten wir die Bilanzierung der latenten Ertragsteuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

##### **Prüferisches Vorgehen**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir gewürdigt, ob die angewandte Methodik für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten den Vorgaben des IAS 12, Ertragsteuern, entspricht.

Unsere Prüfungshandlungen zur Bilanzierung der als latente Steuern erfassten Beträge umfassten eine Würdigung der Steuerbilanzbuchwerte sowie der daraus resultierenden temporären Differenzen zu den Wertansätzen im Konzernabschluss. Die Fortschreibung der Vorjahresendsalden bis zum Abschlussstichtag einschließlich der Saldierung latenter Steueransprüche mit latenten Steuerschulden haben wir anhand der Steuerberechnung nachvollzogen. Wir haben die Überleitungsrechnung vom erwarteten Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag auf die Steuern vom Einkommen und Ertrag laut Konzerngesamtergebnisrechnung analysiert. Die Analyse der Höhe der steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge umfasste die Würdigung der Erkenntnisse aus der zum Aufstellungszeitpunkt bereits abgeschlossenen Betriebsprüfung für das Mutterunternehmen sowie von Steuerbescheiden und weiterer Korrespondenz mit den Finanzbehörden.

Wir führten zusätzliche Prüfungshandlungen in Bezug auf die Auswirkung der Akquisition der WCM auf die Steuerpositionen durch. Diese umfassten auch die Analyse und Würdigung des Verfalls von steuerlichen Verlust- oder Zinsvorträgen und der Nichterfüllung der Voraussetzungen im Fall von steuerneutralen Umwandlungen.

Im Hinblick auf die Werthaltigkeit und Angemessenheit der latenten Steueransprüche würdigten wir die Annahmen des Vorstands zur Ermittlung der Wahrscheinlichkeit, dass in der Bilanz erfasste latente Steueransprüche aus dem zu versteuernden Einkommen in künftigen Geschäftsjahren realisiert werden sowie deren Saldierung mit latenten Steuerschulden. Dies umfasste auch die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten Annahmen für die Steuerplanung der folgenden fünf Geschäftsjahre anhand der durch den Vorstand aufgestellten Unternehmensplanung für den Teilkonzern WCM.

Des Weiteren haben wir die Angaben der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der latenten Steuern im Konzernanhang gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bilanzierung der latenten Ertragsteuern ergeben.

#### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang in den Abschnitten „D.21 Laufende und latente Steuern“, „E.13 Latente Steuern“ und „F.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ gemachten Angaben zu den latenten Steuern.

#### **Sonstige Informationen**

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie unseres Bestätigungsvermerks, insbesondere die Abschnitte „Werte, Wachstum, Potenzial“, „Bericht des Aufsichtsrates“, „Kennzahlen nach EPRA“ und „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“.

Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

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

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

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

- ▼ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- ▼ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- ▼ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ▼ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- ▼ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- ▼ holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- ▼ beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▼ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben

von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

#### SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

##### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

##### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

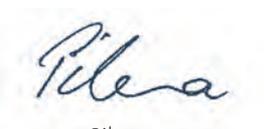
Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 21. März 2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger  
Wirtschaftsprüferin



Pilawa  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

### 15. MAI 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q1/2018

### 25. MAI 2018

Hauptversammlung

### 10. AUGUST 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2018

### 9. NOVEMBER 2018

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2018

## KONTAKT

### HERAUSGEBER

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

Investor Relations  
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)

Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

## IMPRESSUM

### KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG

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

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

### DRUCKEREI

ARNOLD group, Großbeeren  
[www.arnoldgroup.de](http://www.arnoldgroup.de)

### FOTOGRAFIE

Marina Castelli  
Michael Fahrig  
Kristina Geske  
ISA  
Felix Matthies  
Andreas Nenninger  
Andreas Pohlmann  
Karsten Prauße  
M. Reinhardt  
C. Sommer  
TLG IMMOBILIEN

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.

# JAHRESPERFORMANCE

	Einheit	2014	2015	2016	2017
<b>Ertragskennzahlen</b>					
Mieterlöse	in TEUR	114.776	127.392	140.464	168.310
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	100.263	114.096	125.588	153.548
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	10.611	8.743	6.391	2.561
Konzernjahresergebnis	in TEUR	88.650	130.862	94.109	284.373
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	52.370	63.987	76.877	102.673
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,97	1,03	1,14	1,29

	Einheit	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.489.597	1.739.474	2.215.228	3.383.259
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	152.599	183.736	68.415	201.476
Bilanzsumme	in TEUR	1.738.000	1.999.461	2.344.763	3.835.748
Eigenkapital	in TEUR	747.964	967.874	1.009.503	1.936.560
Eigenkapitalquote	in %	43,0	48,4	43,1	50,5
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	770.447	782.688	1.040.412	1.541.692
Nettoverschuldung	in TEUR	617.848	598.952	971.997	1.340.216
Net LTV <sup>2</sup>	in %	40,3	33,6	43,4	39,2
EPRA NAV <sup>3</sup>	in TEUR	914.008	1.171.594	1.252.131	2.228.512
EPRA NAV pro Aktie <sup>3</sup>	in EUR	14,91	17,37	18,57	21,84

	Einheit	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Immobilienwert <sup>4</sup>	in TEUR	1.525.986	1.765.834	2.241.615	3.400.582
Immobilien	Anzahl	460	418	404	426
Jahresnettokaltmiete <sup>5</sup>	in TEUR	118.859	131.379	155.276	214.057
Mietrendite	in %	7,8	7,4	6,9	6,3
EPRA Leerstandsquote	in %	3,9	3,7	3,8	3,6
WALT	in Jahren	7,4	6,5	6,1	6,3
Durchschnittsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	8,38	9,23	9,67	10,05

<sup>1</sup> 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. Dezember 2014/2015/2016/2017: 52,0 Mio./61,3 Mio./67,4 Mio./102 Mio.  
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2014/2015/2016/2017: 52,0 Mio./53,8 Mio./62,0 Mio./67,4 Mio./79,7 Mio.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69

<sup>3</sup> Gemäß der Vorgaben der EPRA hat sich die Berechnung geändert. Detaillierte Informationen dazu siehe Seite 42.

<sup>4</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

<sup>5</sup> Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



# QUARTALSPERFORMANCE

	Einheit	Q1 2017	Q1 2016	Q2 2017	Q2 2016	Q3 2017	Q3 2016	Q4 2017	Q4 2016
<b>Ertragskennzahlen</b>									
Mieterlöse	in TEUR	39.229	32.513	39.252	35.072	38.820	35.795	51.009	37.084
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	34.394	28.892	36.753	32.348	34.617	31.372	47.784	32.976
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	0	619	169	-2	180	0	2.212	5.774
Konzernjahresergebnis	in TEUR	15.709	12.888	60.823	20.622	51.965	19.512	155.876	41.087
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	21.126	17.135	25.379	21.171	23.571	20.306	32.597	18.265
FFO je Aktie <sup>1</sup>	in EUR	0,29	0,25	0,35	0,32	0,31	0,30	0,34	0,27

	Einheit	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016
<b>Bilanzkennzahlen</b>						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	3.383.259	2.385.420	2.257.319	2.189.403	2.215.228
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	201.476	50.269	31.000	184.300	68.415
Bilanzsumme	in TEUR	3.835.748	2.508.380	2.367.334	2.452.548	2.344.763
Eigenkapital	in TEUR	1.936.560	1.200.507	1.148.263	1.141.621	1.009.503
Eigenkapitalquote	in %	50,5	47,9	48,5	46,5	43,1
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.541.692	970.303	920.917	1.022.439	1.040.412
Nettoverschuldung	in TEUR	1.340.216	920.034	889.917	838.139	971.997
Net LTV <sup>2</sup>	in %	39,2	37,9	38,7	37,5	43,4
EPRA NAV <sup>3</sup>	in TEUR	2.228.512	1.483.200	1.405.752	1.381.463	1.248.259
EPRA NAV pro Aktie <sup>1,3</sup>	in EUR	21,84	20,00	18,95	18,62	18,51

<sup>1</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2016 67,4 Mio., zum 31. Dezember 2017: 102,0 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug in 2016 67,4 Mio. und in 2017 79,7 Mio. Aktien.

<sup>2</sup> Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 69

<sup>3</sup> Gemäß der Vorgaben der EPRA hat sich die Berechnung geändert. Detaillierte Informationen dazu siehe Seite 42.

