

TLG IMMOBILIEN AG

JAHRESABSCHLUSS 2016



JAHRESABSCHLUSS

- 01 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 02 BILANZ

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

- 14 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für 2016

	2016	2015
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	186.239.266,61	179.983
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.261.281,29	966
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>16.955.429,03</u>	<u>46.390</u>
	205.455.976,93	227.339
4. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	21.707.336,69	13.885
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>51.403.909,45</u>	<u>38.280</u>
	73.111.246,14	52.165
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	9.955.386,45	10.032
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 115.163,73 (Vj. TEUR 255)	<u>1.051.428,31</u>	<u>1.473</u>
	11.006.814,76	11.505
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	52.778.167,60	56.351
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	<u>8</u>
	52.778.167,60	56.359
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>10.124.417,41</u>	<u>9.998</u>
	58.435.331,02	97.312
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.301.467,02 (Vj. TEUR 4.700)	3.301.467,02	4.700
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	307.983,57	435
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 3.156,51 (Vj. TEUR 8)	<u>27.145.217,06</u>	<u>24.099</u>
	-23.535.766,47	-18.964
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 1.090.004,81 (Vj. TEUR 7.245)	4.934.755,32	10.124
12. Ergebnis nach Steuern	29.964.809,23	68.224
13. Sonstige Steuern	<u>2.219,53</u>	<u>6</u>
14. Jahresüberschuss	29.962.589,70	68.218
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.022.969,78	0
16. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	28.838.398,08	0
17. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	<u>0,00</u>	<u>17.644</u>
18. Bilanzgewinn	<u><u>60.823.957,56</u></u>	<u><u>50.574</u></u>

BILANZ

zum 31.12.2016

AKTIVA	EUR	31.12.16 EUR	31.12.2015 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		248.887,35	402
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.449.333.268,50		1.255.381
2. Technische Anlagen	139.521,00		276
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.921,00		207
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.436.019,75</u>		<u>17.136</u>
		1.454.137.730,25	1.273.000
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	264.731.978,12		80.653
2. Sonstige Ausleihungen	<u>2.519.123,60</u>		<u>2.535</u>
		267.251.101,72	83.188
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Immobilien	712.204,02		1.289
2. Unfertige Leistungen	<u>19.660.848,91</u>		<u>17.399</u>
		20.373.052,93	18.688
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.956.005,23		10.759
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.296,02		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.865.963,62</u>		<u>5.028</u>
		6.826.264,87	15.787
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		63.755.845,59	180.366
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		6.523.215,41	7.066
		<u>1.819.116.098,12</u>	<u>1.578.497</u>

PASSIVA	EUR	31.12.16 EUR	31.12.2015 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		67.432.326,00	67.432
davon bedingtes Kapital EUR 33.716.163,00 (Vj. TEUR 26.000)			
II. Kapitalrücklage		486.342.615,49	486.343
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		24.342.956,83	53.181
IV. Bilanzgewinn		<u>60.823.957,56</u>	<u>50.574</u>
		638.941.855,88	657.530
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE		11.612.652,12	12.705
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.918.584,00		6.301
2. Steuerrückstellungen	3.971.930,54		6.540
3. Sonstige Rückstellungen	<u>15.406.221,35</u>		<u>11.615</u>
		25.296.735,89	24.456
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.044.362.485,76		786.067
2. Erhaltene Anzahlungen	23.542.014,94		25.352
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.248.342,12		7.031
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.257.530,61		6.394
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.927.656,70		4.895
davon aus Steuern EUR 1.728.135,96 (Vj. TEUR 1.346)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 425,00 (Vj. TEUR 1)			
		<u>1.088.338.030,13</u>	<u>829.739</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		693.397,62	924
F. PASSIVE LATENTE STEUERN		54.233.426,48	53.143
		<u>1.819.116.098,12</u>	<u>1.578.497</u>

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2016 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2016 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.

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

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2016 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2016.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil %	Eigenkapital am Bilanzstichtag TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR
TLG CCF GmbH, Berlin ¹	100,000		
TLG MVF GmbH, Berlin ¹	100,000		
TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin	100,000	24.104	79
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	100,000	22.200	1.175
TLG Fixtures GmbH, Berlin	100,000	359	-1
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin i. L.	100,000	75	-1
TLG CCF S.C.S., Luxemburg ²	100,000	26.647	164
TLG MVF S.C.S., Luxemburg ²	100,000	5.895	255
TLG FAB S.à r.l., Luxemburg	94,896	33.665	1.986

¹ Abweichendes Geschäftsjahr (30.06.). Aufgrund Neugründung im Geschäftsjahr 2016 musste noch kein Jahresabschluss erstellt werden.

² Abschluss Geschäftsjahr 2014.

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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde erstmals unter Berücksichtigung der Neuregelungen im Rahmen des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Es ergaben sich hieraus keine Änderungen im Jahresabschluss.

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Richttafeln Heubeck 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 4,01 % (Vj. 3,88 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus der von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätze nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 585.129, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj. 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj. 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet und ergeben eine passive Steuerlatenz.

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

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

3. AKTIVA

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

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

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

4. PASSIVA

GRUNDKAPITAL

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von EUR 67,4 Mio. ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 67.432.326 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. Oktober 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 24.521.163 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 24.521.163,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/II). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter bestimmten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Mai 2021 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 9.195.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 9.195.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter bestimmten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 um bis zu EUR 33.716.163 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 31. Mai 2021 einmalig oder mehrmals mit Schuldverschreibungen verbundene Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen oder mit Wandlungspflichten ausgestatteten Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 600.000.000 auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 33.716.163 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

GEWINNRÜCKLAGE

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand einen Betrag in Höhe von EUR 28,8 Mio. aus der anderen Gewinnrücklage entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt.

GEWINNVORTRAG

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurden EUR 2,0 Mio. aus dem Bilanzgewinn 2015 in den Gewinnvortrag eingestellt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 15,4 Mio. betreffen insbesondere Personalaufwendungen (EUR 2,3 Mio.), langfristige Bonusprogramme (EUR 1,8 Mio.), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung (EUR 3,4 Mio.), ausstehende Rechnungen (EUR 1,8 Mio.), Prozessrisiken (EUR 0,2 Mio.) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (EUR 2,0 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2016				31.12.2015	
	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR Mio.	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR Mio.	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.
gegenüber Kreditinstituten	1.044,4	65,5	527,4	451,6	786,1	36,2
aus erhaltenen Anzahlungen	23,5	23,5	0,0	0,0	25,4	25,4
aus Lieferungen und Leistungen	6,2	6,2	0,0	0,0	7,0	6,4
gegenüber verbundenen Unternehmen	9,3	9,3	0,0	0,0	6,4	6,4
sonstige Verbindlichkeiten	4,9	4,0	0,5	0,5	4,9	3,7
Summe	1.088,3	108,4	527,8	452,0	829,8	78,1

Sämtliche Kreditverbindlichkeiten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 9,3 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4,9 Mio. beinhalten mit EUR 1,2 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 693 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

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

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR	Veränderung TEUR
Latente Steuern auf Differenzen für			
Sachanlagevermögen (saldiert)	-11.013	2.220	-13.233
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	379	455	-76
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-48.575	-60.101	11.525
Pensionsrückstellungen	534	611	-76
Sonstige Rückstellungen	772	305	467
Sonstige Verbindlichkeiten	0	-1	1
Latente Steuern für temporäre Differenzen	-57.903	-56.511	-1.392
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	3.670	3.368	302
Passive latente Steuern nach Saldierung	-54.233	-53.143	-1.090

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

5. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von EUR 0,6 Mio. verfügungsbeschränkt. Die TLG IMMOBILIEN ist aufgrund eines Avalrahmenvertrages mit der DKB (Deutsche Kreditbank) die Verpflichtung eingegangen, der Bank für herausgelegte Avale, die bis zum Laufzeitende des Avalrahmens noch nicht erloschen sind, als Sicherheit Kontoguthaben in Höhe der Avalinanspruchnahme in Höhe von EUR 0,3 Mio. zu verpfänden. Bisher hat die TLG IMMOBILIEN ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt, so dass kein Rückgriff auf verpfändete Guthaben erfolgte. Daher wird es als unwahrscheinlich angesehen, dass eine Inanspruchnahme durch die DKB eintreten wird.

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

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

6. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

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

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

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

	TEUR
2017	620
2018	312
2019	40
Summe	972

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 256 auf Mietverträge, TEUR 519 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 197 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von EUR 5,8 Mio. für bereits beauftragte Maßnahmen für Investitionen in den Immobilienbestand sowie Ankaufsprojekte, bei denen die Leistungen aber noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

7. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Verbindlichkeiten	Betrag per 31.12.2016 EUR Mio.	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument EUR Mio.	Drohender Verlust (sofern vorhanden) EUR Mio.	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung (vollständig effektiv)	422,5	-7,9	0,0	n/a
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung (mit Ineffektivitäten)	190,9	-10,4	-2,0	Sonstige Rückstellungen
Summe	613,4	-18,3	-2,0	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten/Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko/Micro hedges	EUR 613,4 Mio.	EUR 613,4 Mio.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2017–2026 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur bilanziellen Abbildung wurde die Einfrierungsmethode herangezogen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet. Zur Beurteilung der prospektiven Effektivität wurde die Critical Terms Match-Methode angewandt.

8. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

9. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 186,2 Mio. (Vj. EUR 180,0 Mio.) enthalten EUR 153,7 Mio. (Vj. EUR 136,8 Mio.) aus der Objektbewirtschaftung, EUR 32,0 Mio. (Vj. EUR 42,9 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und EUR 0,6 Mio. (Vj. EUR 0,3 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 17,0 Mio. betreffen EUR 2,4 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind mit EUR 0,4 Mio. periodenfremde Erträge enthalten. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von EUR 1,1 Mio. enthalten. Die Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude betragen EUR 8,9 Mio. und aus der Erstattung von Grundstückssanierungskosten EUR 2,1 Mio.

10. AUFWENDUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 6,8 Mio. aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 10,1 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR 0,6 Mio.).

11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vj. EUR 3,0 Mio.).

12. NACHTRAGSBERICHT

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG hat am 30. Januar 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 beschlossen.

Im Rahmen der Barkapitalerhöhung hat die TLG IMMOBILIEN AG 6,7 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabepreis von EUR 17,20 je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit ca. EUR 116,0 Mio.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Privatplatzierung zur Finanzierung der jüngsten sowie zukünftiger Ankäufe von deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Einklang mit ihren festgelegten Akquisitionskriterien sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu nutzen.

Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 voll gewinnberechtigt.

13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

14. ANZAHL MITARBEITER

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

15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- ▼ Peter Finkbeiner,
- ▼ Niclas Karoff

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2016 auf TEUR 1.233.

In 2016 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 153. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 2.200.

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

16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Michael Zahn (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 05.09.2014 Mitglied seit 08.09.2014 Vorsitzender
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Vorsitzender des Kapitalmaßnahmenausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG, Berlin	
Vorsitzender des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin	
Vorsitzender des Aufsichtsrates, Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin	
Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg	
Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	
Mitglied Unternehmerbeirat, DZ Bank AG, Frankfurt am Main	
Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	seit 15.09.2016
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	seit 08.11.2016
Alexander HeBe (stellvertretender Vorsitzender)	05.09.2014 – 31.05.2016
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	01.10.2014 – 31.05.2016
Senior Managing Director und Co-Head European Real Estate Investments, Lone Star Germany Acquisitions GmbH	
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Globe Trade Center S.A., Warschau	
Direktor, Lone Star Spain Acquisitions SL, Madrid	
Direktor, Lone Star France Acquisitions SARL, Paris	
Direktor, Lone Star Netherlands Acquisitions B.V., Amsterdam	
Dr. Michael Bütter	seit 25.09.2014
Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Mitglied des Kapitalmaßnahmenausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Executive Committees und Group General Counsel, Scout 24 AG, Berlin	
Mitglied des Board of Directors, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Chairman des Audit Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied des Investment und Finance Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied des Beirates der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg	seit 01.01.2017
Mitglied des Aufsichtsrates der Assmann Beraten + Planen AG, Berlin	seit 01.04.2016
Dr. Claus Nolting	seit 05.09.2014
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 25.09.2015
Rechtsanwalt und Berater	
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	seit 25.02.2016
Mitglied im Nominierungsausschuss der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied im Vergütungskontrollausschuss der IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied des Aufsichtsrates der Hamburg Trust Real Estate Management GmbH, Hamburg	
Mitglied im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG, Düsseldorf	seit 19.05.2016
Vorsitzender des Aufsichtsrates der MHB-Bank AG, Frankfurt am Main	seit 22.12.2016
Elisabeth Talma Stheeman	seit 25.09.2014
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Independent Non-Executive Board Director	
Governor (Beirat) der London School of Economics (LSE), London	
Mitglied im Prüfungsausschuss der London School of Economics (LSE), London	bis 31.07.2016
Stellvertretende Vorsitzende des Finanzausschusses der London School of Economics (LSE), London	seit 01.08.2016
Senior Advisor, Bank of England/Prudential Regulation Authority (PRA), London	
Mitglied im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Stellvertretende Vorsitzende des Risikoausschusses der Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses der Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Helmut Ullrich	seit 23.07.2015
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 13.08.2015
Mitglied des Kapitalmaßnahmenausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, Berlin	
Vorsitzender des Prüfung-Ausschusses der GSW Immobilien AG, Berlin	

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 betragen TEUR 252. Hinzu kommt für jede persönliche Teilnahme an Sitzungen je Sitzungstag ein Sitzungsgeld von EUR 1.500 (netto). Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,80€ je Stückaktie auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

18. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

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

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

Mitteilungspflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 21, 22 WpHG (neu)	Stimmrechts- anteil (neu) in %	Berührte Schwellenwerte	Anteil Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i.S.d. § 22 WpHG	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugeordnet werden
GIC Private Limited	8.173.138	13,3	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 %		24.07.2015	nein	
ADAR Macro Fund Ltd.	4.947.165	7,34	Überschreitung 3 %, 5 %	2,67	14.11.2016	nein	
Welwel Investments Ltd.	4.947.165	7,34	Überschreitung 3 %, 5 %	2,67	14.11.2016	ja	ADAR Capital Partners Ltd.
Allianz Global Investors GmbH	3.324.105	4,93	Unterschreitung 5 %		09.11.2016	ja	Allianz Global Investors GmbH
Principal Financial Group Inc.	2.282.192	3,38	Überschreitung 3 %		03.02.2016	ja	
BlackRock, Inc.	2.431.742	3,28	Überschreitung 3 %	1,11	07.02.2017	ja	
Artemis Investment Management LLP	2.018.896	2,99	Unterschreitung 3 %		24.11.2016	ja	
Royale Universal Inc.	0	0	Unterschreitung 3 %		01.05.2016	nein	

19. CORPORATE GOVERNANCE

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

20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Berlin, 10. Februar 2017

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2016–31.12.2016

	1.1.2016 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2016 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	7.479.574,28	136.226,64	3.617,47	0,00	7.612.183,45
	<u>7.479.574,28</u>	<u>136.226,64</u>	<u>3.617,47</u>	<u>0,00</u>	<u>7.612.183,45</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.663.045.328,03	236.906.604,13	51.609.523,58	21.652.370,60	1.869.994.779,18
2. Technische Anlagen	868.141,13	0,00	784.036,28	85.000,00	169.104,85
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.618.662,96	150.299,64	1.669.247,67	0,00	2.099.714,93
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.136.229,07	9.151.243,94	114.082,66	-21.737.370,60	4.436.019,75
	<u>1.684.668.361,19</u>	<u>246.208.147,71</u>	<u>54.176.890,19</u>	<u>0,00</u>	<u>1.876.699.618,71</u>
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	80.653.548,47	191.443.177,34	7.364.747,69	0,00	264.731.978,12
2. Sonstige Ausleihungen	2.534.620,47	62.197,09	77.693,96	0,00	2.519.123,60
	<u>83.188.168,94</u>	<u>191.505.374,43</u>	<u>7.442.441,65</u>	<u>0,00</u>	<u>267.251.101,72</u>
	<u>1.775.336.104,41</u>	<u>437.849.748,78</u>	<u>61.622.949,31</u>	<u>0,00</u>	<u>2.151.562.903,88</u>

1.1.2016 EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2016 EUR	Buchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
7.077.492,54	289.421,03	3.617,47	0,00	7.363.296,10	248.887,35	402.081,74
7.077.492,54	289.421,03	3.617,47	0,00	7.363.296,10	248.887,35	402.081,74
407.664.304,19	52.348.755,57	30.496.794,58	8.854.754,50	420.661.510,68	1.449.333.268,50	1.255.381.023,84
591.940,13	19.631,00	581.987,28	0,00	29.583,85	139.521,00	276.201,00
3.411.911,60	120.360,00	1.661.477,67	0,00	1.870.793,93	228.921,00	206.751,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.436.019,75	17.136.229,07
411.668.155,92	52.488.746,57	32.740.259,53	8.854.754,50	422.561.888,46	1.454.137.730,25	1.273.000.205,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.731.978,12	80.653.548,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.519.123,60	2.534.620,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.251.101,72	83.188.168,94
418.745.648,46	52.778.167,60	32.743.877,00	8.854.754,50	429.925.184,56	1.721.637.719,32	1.356.590.455,95

LAGEBERICHT

18	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
18	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
18	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
19	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
19	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
19	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
20	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilien-Markt
20	2.1.3	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
21	2.1.4	Entwicklung Hotelimmobilien-Markt
21	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
23	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
23	2.3.1	Ertragslage
25	2.3.2	Finanzlage
26	2.3.3	Vermögenslage
28	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
31	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
32	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
32	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
32	3.1.1	Risikomanagementsystem
34	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
39	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
40	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
40	3.1.5	Gesamtrisikolage
41	3.1.6	Chancenbericht
41	3.2	PROGNOSEBERICHT
41	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
42	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

43	4.	CORPORATE GOVERNANCE
43	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
43	4.2	FRAUENQUOTE
43	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
43	4.3.1	Vorbemerkung
44	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
48	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
48	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
48	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
48	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
48	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
49	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
49	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
49	6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 6 HGB
50	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
50	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
51	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
52	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
53	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
53	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2016

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

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

▼ Strategisches Portfolio Management

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

▼ Asset und Property Management

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

▼ Akquisitionen und Verkäufe

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

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

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der TLG IMMOBILIEN hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und

Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

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

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

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

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

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

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

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

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

2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

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

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

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

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

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

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

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

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

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2016 insgesamt 404 Immobilien (Vj. 418) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 2,242 Mrd. (Vj. rd. EUR 1,766 Mrd.). Die Erhöhung um 26,9 % ist im Wesentlichen in den im Geschäftsjahr 2016 zugegangenen Ankäufen begründet, die mit TEUR 436.855 einen Anteil von 19,5 % am Immobilienportfolio aufweisen. Der Immobilienwert der Ankäufe der Jahre 2014 bis 2016 ist damit auf insgesamt TEUR 750.490 bzw. 33,5 % angestiegen.

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

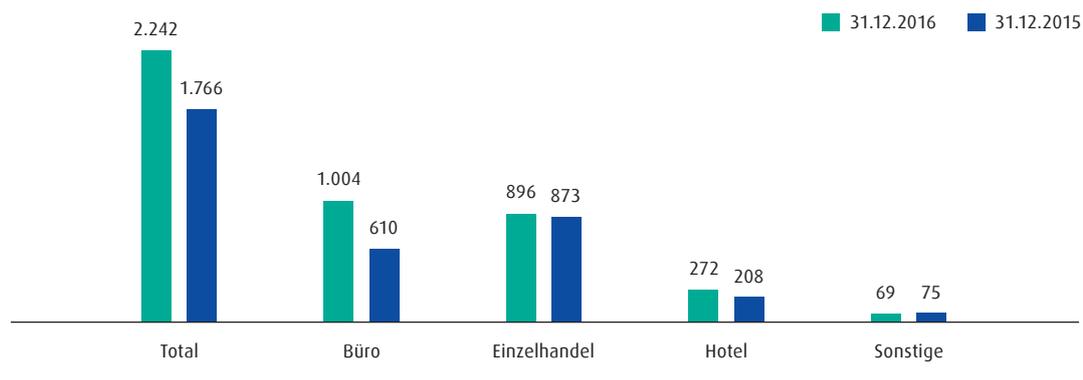
Asset-klasse	Zugang in den Bestand	Adresse	Immobilienwert (EUR Mio.) ¹	Jahresnettomiete (EUR Mio.)	WALT (Jahre)	EPRA Leerstandsquote (%)
Büro	Q4/2016	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 25	85,8	5,5	5,4	1,9
Büro	Q4/2016	Frankfurt am Main, Olof-Palme-Straße 35	75,0	4,3	9,0	0,0
Büro	Q2/2016	Leipzig, Prager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

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

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

Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



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

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

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

2.3.1 Ertragslage

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

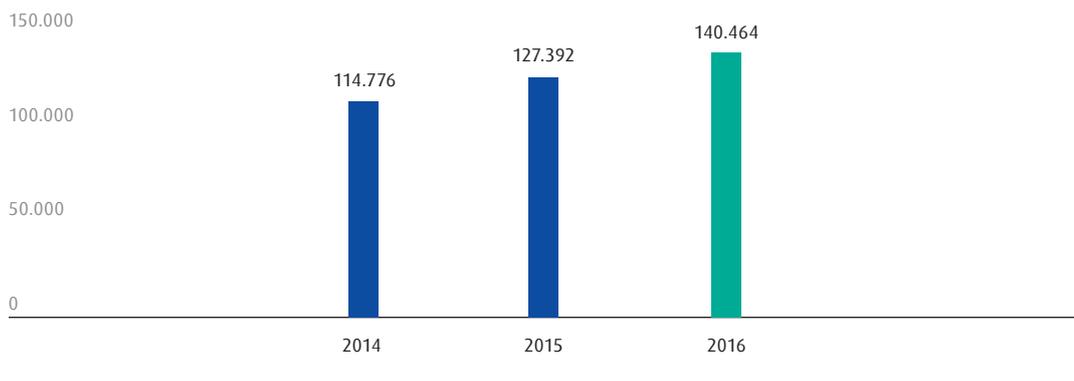
in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung¹	125.588	114.096	11.492	10,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	39.860	87.856	-47.996	-54,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition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

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

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

Mieterlöse

in TEUR



Im Berichtsjahr 2016 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 47.996 geringer aus als im gleichen Zeitraum 2015 und erreichte ein Volumen von TEUR 39.860. Das positive Bewertungsergebnis erklärt sich im Wesentlichen durch die günstigen Marktbedingungen. Das positive Bewertungsergebnis ist dabei insbesondere auf den Standort Berlin und die Assetklasse Büroimmobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 2.352 auf TEUR 6.391.

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

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

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

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

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

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

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

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2016 ein EBITDA von TEUR 114.355. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 8.024 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung getragen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds am Ende des Jahres, maßgeblich durch Ankäufe von Immobilien:

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

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

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

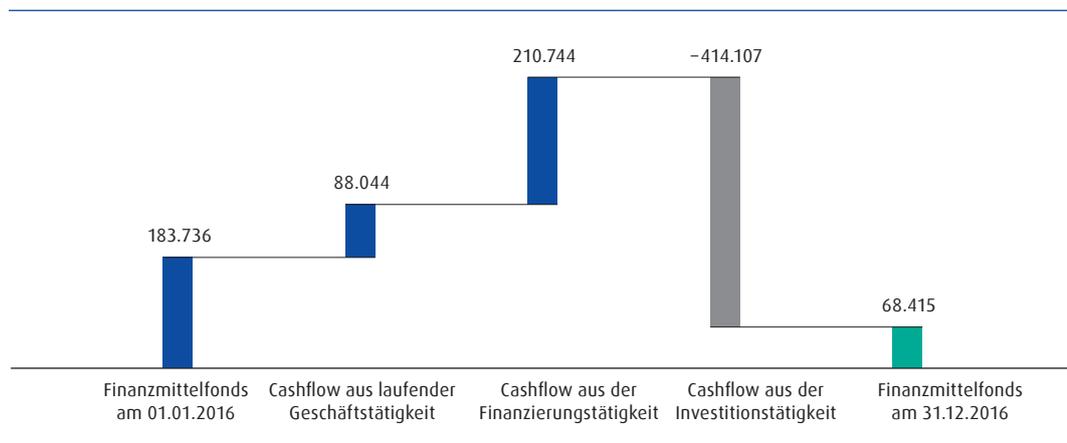
Die Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.800 auf TEUR 31.976 im Geschäftsjahr.

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

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

Veränderung der Zahlungsmittel

in TEUR



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

2.3.3 Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

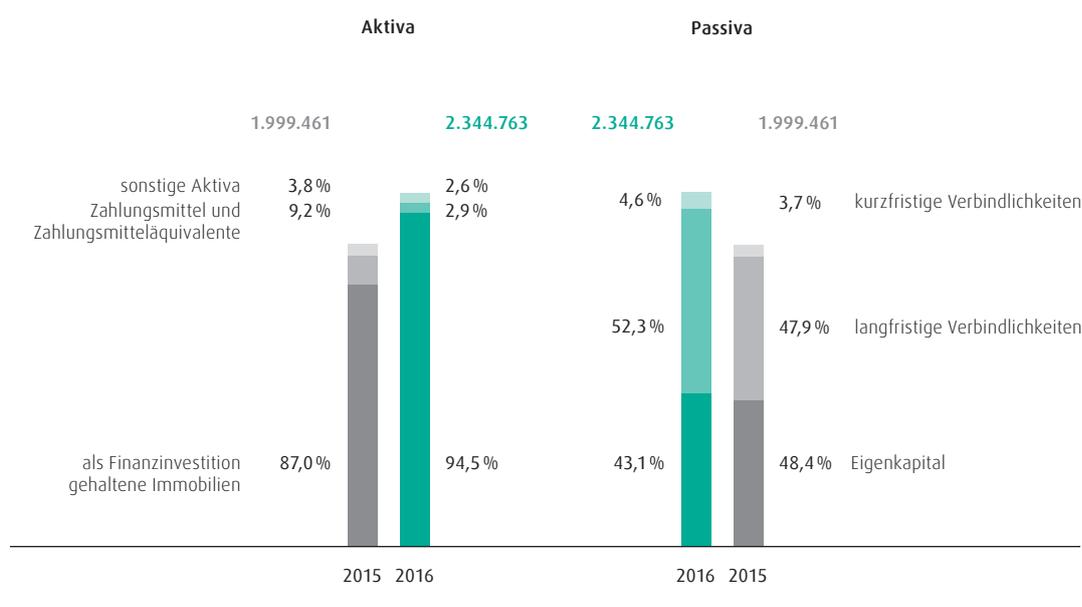
in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	1.009.503	967.874	41.629	4,3
Kapital	2.344.763	1.999.461	345.302	17,3
Eigenkapitalquote in %	43,1	48,4	-5,3 Pkt.	

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

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

Konzernbilanzstruktur

in TEUR



2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

² Die sonstigen Effekte beinhalten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

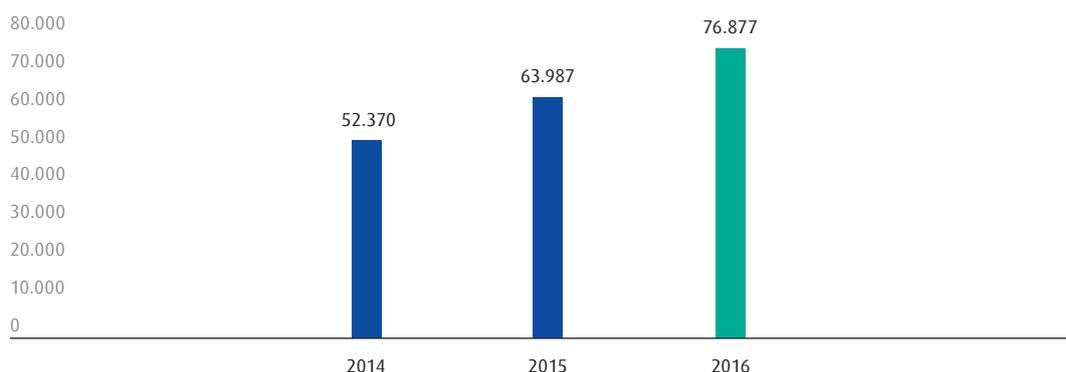
Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer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

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

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

Funds from Operations (FFO)

in TEUR



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

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

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR

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

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 43,4%. Die zuletzt im Quartalsbericht zum 30. September 2016 kommunizierte langfristige Obergrenze des Net LTV von 45% wurde eingehalten. Die Gründe für den Anstieg um 9,8 Prozentpunkte lagen im Wesentlichen in der erhöhten Fremdkapitalaufnahme für angekaufte Objekte.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

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

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile in 2015

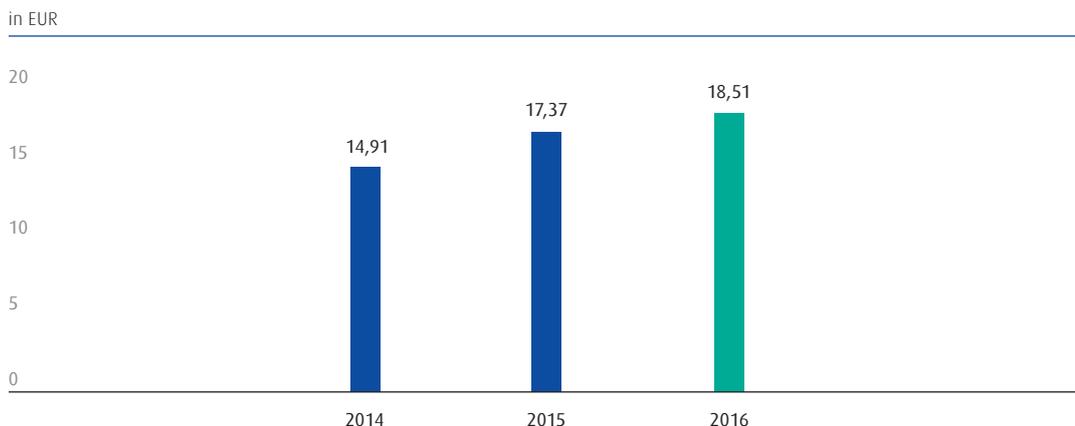
Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

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

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

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

EPRA NAV pro Aktie



2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren bei der TLG IMMOBILIEN 111 (Vj. 122) Arbeitnehmer ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse beschäftigt. Die Reduzierung der Mitarbeiteranzahl ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens und den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau zurückzuführen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt 13 Jahre.

Als modernes und attraktives Unternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie ist es erklärtes Ziel der Gesellschaft, im Rahmen von gezielten Neueinstellungen eine qualitative und quantitative Verstärkung des Teams zu erreichen. Im Jahr 2016 erfolgten 14 Neueinstellungen.

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

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

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

Zum zweiten Mal in Folge hat die TLG IMMOBILIEN AG im Jahr 2016 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Eine erneut sehr hohe Beteiligung zeigt das Interesse der Belegschaft, die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG weiterhin gemeinsam in die Hand zu nehmen. Die Mehrheit der Mitarbeiter sieht die TLG als äußerst attraktiven Arbeitgeber an und ist stolz auf ihr Unternehmen. Nahezu alle Mitarbeiter erkennen den eigenen Beitrag ihrer Arbeit am Gesamterfolg.

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

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

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

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 Risikomanagementsystem

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

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

In 2016 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen des Risikomanagementsystems.

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

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

Risikoidentifizierung

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

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

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell im Controlling am Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen Standorte, betroffene Fachbereiche und die Tochtergesellschaften einbezogen.

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der Value at Risk der TLG IMMOBILIEN wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt.

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

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

Risikokommunikation

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

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

Im Berichtsjahr 2016 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

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

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

Immobilienpezifische Risiken

Absatzrisiko

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

Forderungsausfall aus Verkauf und Vermietung

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

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

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Für das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung wurde unverändert eine mittlere Schadenshöhe bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit gewählt, was aus der positiven Forderungsentwicklung während des Geschäftsjahres resultiert. Die Entwicklung der Forderungen wird monatlich ausgewertet, deren Zusammenhang analysiert und Maßnahmen zur Einbringung eingeleitet, u. a. durch direkten Kontakt mit den Mietern.

Vermietungsrisiko

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

Umwelt und Altlasten

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

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus nicht einbringbaren Betriebskosten, aus unterlassener Instandhaltung, aus Fördermitteln und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Durch die laufende Analyse der Leerstandsentwicklung sowie der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG IMMOBILIEN einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Sowohl der Eintritt des Risikos als auch das mögliche Schadenspotenzial aus Korrekturbedarf durch Einsprüche wird gleichbleibend als gering eingeschätzt. Dennoch könnten Ungenauigkeiten und Fehler in den jährlichen Nebenkostenabrechnungen auftreten, welche die Zufriedenheit der Mieter und die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen.

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

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

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z.B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren – bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelempfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Entsteht ein solches Risiko, kann es negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben. Zum 31. Dezember 2016 wird diesbezüglich von einer geringen Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die durch attraktive Zukäufe, Modernisierungs- sowie in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die TLG IMMOBILIEN mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Vorangegangene Ausschreibungen, Vertrags- und Preisverhandlungen bilden eine wichtige Grundlage. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufrkriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt.

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

Immobilienbewertung

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

Eine regelmäßige und systematische Bewertung der Konzernimmobilien durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch und betreibt eine konsequente Portfoliooptimierung entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2016 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für eine signifikante Abwertung des Immobilienbestandes.

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

Unternehmensspezifische Risiken

Finanzierung

Mit der Wachstumsstrategie der TLG IMMOBILIEN werden auch zukünftig weitere Fremdkapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So können sich für die Gesellschaft bei Neu- und Refinanzierungen höhere Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

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

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

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

Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um jederzeit den Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird wöchentlich eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z. B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos wurde im Kontext zukünftig geplanter Transaktionsvolumina im Vergleich zum Vorjahr von mittel auf hoch eingestuft, jedoch gleichbleibend mit einer geringen Schadenshöhe bemessen.

Steuerrisiko

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

Gesetzgebungsrisiko

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

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind essentiell für den Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zum Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsbezogenen Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungen stärkt die TLG IMMOBILIEN ihre Attraktivität als Arbeitgeber und wirkt einem möglichen Risiko aus fehlendem Personal u. a. durch Fluktuation entgegen. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche direkte oder indirekte Personalaufwendungen entstehen, insbesondere wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, kompetente und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann dies die Unternehmensentwicklung negativ beeinträchtigen. Das Personalrisiko wird hinsichtlich Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit gleichbleibend als unwesentlich eingeschätzt.

Prozess- und Gerichtskosten, Fristen

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

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

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens in hohem Maße gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke TLG IMMOBILIEN führen und den Aktienkurs beeinflussen. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz von Immobilientransaktionen sowie größeren Vermietungen soll die Stellung der TLG IMMOBILIEN in der Öffentlichkeit gestärkt und weiter

ausgebaut werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der TLG IMMOBILIEN am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung zu veröffentlichender Dokumente wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden weiterhin als unwesentlich, das Schadenspotenzial jedoch als hoch eingeschätzt.

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

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

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Abschlussprüfer geprüft. Das Datenqualitätsrisiko wurde hinsichtlich der Schadenshöhe unverändert im mittleren Bereich mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

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

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

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z. B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsvorfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme wird das Risiko als unwesentlich betrachtet. Es finden regelmäßig entsprechende Mitarbeiter-schulungen zu Compliance-Themen statt.

3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahres-

abschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die TLG IMMOBILIEN hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und versteht sich als essentieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u. a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

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

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

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

3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der Umgang mit Risiken bzgl. der Verwendung von Finanzinstrumenten ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von variabel verzinslichen Darlehen und nicht zu Handelszwecken verwendet. Grundsätzlich besteht eine ökonomische Sicherungsbeziehung zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft. Nach Möglichkeit wird die bilanzielle Abbildung einer Bewertungseinheit vorgenommen.

Zum Zwecke der Risikobeobachtung und -begrenzung werden die Marktwerte sämtlicher bestehender Zinssicherungen monatlich ausgewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichende Bonität verfügen.

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

3.1.5 Gesamtrisikolage

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN bewertet den aggregierten Value at Risk im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2016 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

3.1.6 Chancenbericht

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein starkes, gut diversifiziertes Portfolio auf dem Immobilienmarkt in Ostdeutschland und nunmehr auch in Teilen Westdeutschlands, was vor allem auf die Kompetenz der engagierten Mitarbeiter, die langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how und eine konsequente Kundenorientierung zurückzuführen ist. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gut vernetzt, verfügt des Weiteren über langjährige Markterfahrungen, was zu einer verlässlichen Markteinschätzung führt. Auf diese Weise kann die TLG IMMOBILIEN von möglichen Transaktionsvorhaben Dritter frühzeitig Kenntnis erlangen, was ggf. die Akquisitionschancen erhöht.

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

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

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

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

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

3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

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

Büroimmobilienmarkt

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

Einzelhandelsimmobilienmarkt

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

Hotelimmobilienmarkt

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

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

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

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2016 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die TLG IMMOBILIEN für 2017, das positive Marktumfeld und die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch weitere Zukäufe, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht werden, zu ergänzen sowie nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten.

Die solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch in 2017 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. In 2017 besteht Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maß, sodass die Aufnahme von Fremdkapital vorwiegend im Kontext des Wachstums erfolgt. Die TLG IMMOBILIEN plant dabei, den defensiven Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 45% (2016: 43,4%).

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Ankaufstransaktionen Funds from Operations (FFO) EUR 84 Mio. bis EUR 86 Mio. (2016: EUR 76,9 Mio.). Dies ermöglicht eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre. Mögliche Ankäufe in 2017 können die FFO für 2017 zusätzlich erhöhen.

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die TLG IMMOBILIEN mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289a und § 315 Abs. 5 HGB abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung steht gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <http://ir.tlg.de/corporategovernance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289a und 315 Abs. 5 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.



4.2 FRAUENQUOTE

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

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

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

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

Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bleibt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil zunächst bei einer Quote von null für den Umsetzungszeitraum bis zum 30. Juni 2017. Beide Mitglieder des Vorstandes sind männlich.

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. In Bezug auf die maximale Länge der Fristen ist zu beachten, dass die erstmals festzulegende Frist nicht länger als bis zum 30. Juni 2017 reichen darf.

In seiner Sitzung am 30. September 2015 hat der Vorstand beschlossen:

Als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes wird gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielquote mit 11,11% und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30 % festgelegt; beide sollen bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden.

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

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

4.3.1 Vorbemerkung

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

Das Vergütungssystem gilt seit dem Jahr 2014 unverändert fort.

4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

Der Aufsichtsrat legte in seiner Sitzung am 29. April 2015 die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2015 fest und für das Jahr 2016 in der Sitzung vom 29. März 2016.

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

Fixer Vergütungsbestandteil

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive, STI)

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

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

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

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

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long-Term Incentive, LTI)

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

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

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

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

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

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

Gesamtvergütung des Vorstandes 2016 und 2015

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

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

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

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

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

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

Für die Jahre 2015 und 2016 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen im Jahr 2015 insgesamt EUR 0,2 Mio. und im Jahr 2016 EUR 0,2 Mio.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

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

Sterbegeld

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

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

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

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

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

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

Herr Heße hat im Geschäftsjahr 2016 auf seine Aufsichtsratsvergütung verzichtet.

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

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2016 beträgt das Grundkapital EUR 67.432.326,00 eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Wie zum 24. Juli 2015 schriftlich mitgeteilt, hält die Government of Singapore Investment Corporation, Singapur, insgesamt 13,33 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 61.302.326. Die der Gesellschaft von der Government of Singapore Investment Corporation für den 24. Juli 2015 mitgeteilte Anzahl von Stimmrechten entspräche 12,12 % der Gesamtzahl der Stimmrechte zum 31. Dezember 2016. Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

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

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

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Mai 2021 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 9.195.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 9.195.000,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016).

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

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

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

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

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

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

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

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

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

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

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

Berlin, 10. Februar 2017



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

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

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

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Portfolio durch wertsteigernde Zukäufe von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung. Neben dem Wachstum durch Zukäufe wird auch der Verkauf nicht strategischer Objekte (Assetklasse Sonstige) sowie nicht mehr zum Portfolio passender Objekte aus den Assetklassen der Büro- und Einzelhandelsimmobilien stärker fokussiert.

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

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

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 4,9 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 5,4 Mio.), aperiodischen Steuererträgen (EUR 1,5 Mio.) sowie passiven latenten Steuern 2016 (EUR 1,0 Mio.).

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	72,2	84,0	-11,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-399,6	-152,5	-247,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	210,8	97,5	113,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-116,6	29,0	-145,6
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	180,4	151,4	29,0
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	63,8	180,4	-116,6

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

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

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

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

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um EUR 116,6 Mio. gesunken. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

Die liquiden Mittel sind um EUR 116,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse ist die TLG IMMOBILIEN AG zu 35,8 % (Vj. 42,5 %) mit Eigenkapital, zu 57,2 % (Vj. 51,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

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

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

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

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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



7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

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

Aufgrund erfolgter Ankäufe und geplanter Verkäufe wird für 2017 ein im Vergleich zu 2016 leicht höherer Jahresüberschuss erwartet.

Berlin, 10. Februar 2017

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 10. Februar 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: +49 30 2470 6089

Fax: +49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de