

# JAHRESABSCHLUSS 2014

TLG IMMOBILIEN AG



# LAGEBERICHT DER TLG IMMOBILIEN AG DETAILINDEX

## **1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

- 1.1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS
- 1.2. STEUERUNGSSYSTEME

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

- 2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
- 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF
- 2.3. LAGE DES UNTERNEHMENS
- 2.4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

## **3. NACHTRAGSBERICHT**

## **4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT**

- 4.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- 4.2. PROGNOSEBERICHT

## **5. CORPORATE GOVERNANCE**

- 5.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
- 5.2. VERGÜTUNGSBERICHT

## **6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN**

## **7. HINWEIS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT**

## **8. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

GEMÄSS §§ 264 ABS. 2 SATZ 3, 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB

# LAGEBERICHT DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN, FÜR DAS JAHR 2014

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die TLG IMMOBILIEN AG (kurz: TLG IMMOBILIEN) ist eine seit Oktober 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard notierte Immobiliengesellschaft.

Als führender Gewerbeimmobilienspezialist in Ostdeutschland mit regionalen Schwerpunkten in Berlin und den regionalen Wirtschaftszentren Dresden, Leipzig und Rostock hat sich die TLG IMMOBILIEN klar positioniert. Der hochwertige Bestand an Immobilien hat einen Marktwert von rd. EUR 1,5 Mrd. (Fair Value per 31.12.2014) und generiert einen stabilen Cashflow aus der Vermietung.

Die TLG IMMOBILIEN handelt als aktiver Portfolio Manager und bewirtschaftet Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie fünf Hotels. Eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge im Kernportfolio von 7,6 Jahren sowie die geringe Leerstandsquote von 3,2 % zum Jahresende 2014 spiegeln die solide Aufstellung des Unternehmens wider.

Das konservative Finanzierungsmodell sieht einen langfristigen Nettoverschuldungsgrad (Loan-to-Value) von 45 bis 50 % vor (31.12.2014: 40,3 %) und profitiert von einem Durchschnittszinssatz von unter 3 % per Jahresende 2014. Im Rahmen des Börsenganges am 24. Oktober 2014 flossen der TLG IMMOBILIEN rd. EUR 100 Mio. Bruttoemissionserlös zu und stärkten die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft. Zusätzlich generiert das Unternehmen Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die nicht dem Kernportfolio zuzuordnen sind.

Basierend auf dem etablierten Geschäftsmodell sowie den günstigen Rahmenbedingungen im Finanzierungsmarkt bieten sich der TLG IMMOBILIEN hervorragende Voraussetzungen, ihre auf weiteres Portfolio-Wachstum durch Zukäufe ausgerichtete Unternehmensstrategie konsequent umzusetzen.

Die Unternehmensplattform, welche im Rahmen einer erfolgreichen Umstrukturierung in den Jahren 2013 und 2014 weiter optimiert wurde, ermöglicht fortan die zügige Integration neu erworbener Immobilien in den Kernregionen mit lediglich marginalen zusätzlichen administrativen Kosten.

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

▼ **Strategisches Portfolio Management**

Geprägt durch das langjährige Verständnis für regionale Märkte und Immobilien werden übergreifende Leistungen, wie unter anderem das strategische Portfolio Management und die Bewertung zentral erbracht.

▼ **Asset und Property Management**

Die TLG IMMOBILIEN deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die Niederlassungen verantworten dabei dezentral das kaufmännische Objektmanagement und die Mieterbeziehungen.

▼ **Akquisitionen und Verkäufe**

Mit besonderer lokaler und langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, nicht dem Kernportfolio zuzuordnende Immobilien bestmöglich zu veräußern.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Kernportfolio durch wertsteigernde Zukäufe in den Kernregionen weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und dem anschließenden, aktiven Asset Management ergeben sich zusätzliche Wertsteigerungspotenziale aus Vermietung und Bewirtschaftung. Parallel zur Umsetzung ihrer externen Wachstumsstrategie wird sich die TLG IMMOBILIEN auch weiterhin von nicht zum strategischen Immobilienbestand gehörenden Objekten trennen.

## 1.2. STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungs- und Controllingsystem der TLG IMMOBILIEN zielt darauf ab, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Liquiditätsüberschuss aus der langfristigen Vermietung im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu erwirtschaften. Als Basis dient die integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind die Teilpläne Bewirtschaftung, Verkauf und Investitionen auf Einzelobjekt- und Beteiligungsebene. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens-, Finanz- und Cashflow-Planung der Gesellschaft. Die Unternehmensplanung wird jährlich überarbeitet und an die aktuelle Marktlage angepasst.

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

Bereits im September 2013 wurde mit der Implementierung einer neuen vollintegrierten Controlling- und Planungssoftware begonnen. Im Jahr 2014 konnten auf dieser Basis im Rahmen monatlicher Controllingberichte und der Quartalsberichte detaillierte Plan-Ist-Vergleiche erfolgen.

Die monatlich erstellten Controllingberichte sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens anhand wesentlicher Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen EBT, EBIT, EBITDA und Net LTV – Net Loan to Value

gerichtet. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie beispielsweise Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge, Leerstand und Investitionen in den Bestand, werden im Rahmen der Controlling-berichte monatlich überwacht und berichtet. Entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Unternehmensentwicklung und der Ergreifung von Maßnahmen zur Steuerung.

Eine weitere operative Steuerungsgröße ist die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus dem operativen Geschäft zur Erweiterung und Optimierung des Immobilienportfolios.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts war das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2014 um 1,5 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,2 %. In den Jahren 2013 und 2012 war das BIP sehr viel moderater gewachsen – 2013 um 0,2 % und 2012 um 0,6 %. Für die 19 Länder der Eurozone erwartet die Europäische Kommission in 2014 insgesamt einen BIP-Anstieg von 0,8 %, für die gesamte EU 28 im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 1,3 %.

Zur Erhöhung der gesamtwirtschaftlichen Leistung der deutschen Volkswirtschaft trug neben dem Außenhandel insbesondere der inländische Konsum bei. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2014 um 2,1 %. Hierzu haben insbesondere der anhaltende Beschäftigungsaufbau und die spürbaren Reallohnzuwächse einen Beitrag geleistet. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wuchs 2014 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %. Am Arbeitsmarkt verzeichnete Deutschland im Jahresdurchschnitt 2014 das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen. Rund 42,7 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten die Wirtschaftsleistung – das waren 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. Nachdem sich der Beschäftigungsaufbau im Zuge der verhaltenen konjunkturellen Entwicklung im Jahr 2013 etwas abgeschwächt hatte, nahm er 2014 wieder Fahrt auf.

Dies bestätigen auch die Arbeitslosenzahlen der Bundesagentur für Arbeit. Ausgehend von einem höheren Niveau der Arbeitslosenquote in Ostdeutschland fiel die positive Dynamik 2014, hier verglichen mit Gesamtdeutschland, stärker aus. Während die Arbeitslosenquote in Ostdeutschland im Zeitraum von Dezember 2013 bis Dezember 2014 um 0,6 Prozentpunkte auf 9,3 % gesunken ist, betrug der Rückgang in Gesamtdeutschland nur 0,3 Prozentpunkte. Die Arbeitslosenquote lag hier im Dezember 2014 bei 6,4 %.

Zwar belasten politische Krisen – von der Ukraine bis hin zum Nahen Osten – die Wirtschaft, gleichzeitig wird Deutschland jedoch als Hort für sichere Immobilien-Anlagen für Investoren immer attraktiver. Davon geht fast jede zweite der deutschen Immobilienfirmen aus, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für den IW Immobilien-Index 2014 zu ihren Geschäftserwartungen befragt hat. Auch die Kernmärkte der TLG IMMOBILIEN – Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock – profitieren von der Stabilität in Deutschland. Das Investitionsvolumen in Berlin und in den ostdeutschen Bundesländern spricht für das gute Investitionsklima in den Kernregionen der TLG IMMOBILIEN. In Berlin stieg das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt laut

BNP Paribas Real Estate im Jahresvergleich 2013/2014 um rund 19,0 % auf über EUR 4,2 Mrd. an. Eine Auswertung von Savills Immobilien Beratungs-GmbH (kurz: Savills) für die ostdeutschen Bundesländer (ohne Berlin) bescheinigt einen Investitionsumsatz von EUR 2,7 Mrd. im Jahr 2014 – nahezu eine Verdoppelung gegenüber 2013 (EUR 1,4 Mrd.).

Die Attraktivität von Gewerbeimmobilienmärkten auch jenseits der deutschen Metropolen belegt zudem eine Studie des IW Köln von Oktober 2014 in Kooperation mit Thomas Daily und im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). In B-Standorten – von Hannover, über Leipzig und Dresden, bis nach Ingolstadt, Karlsruhe und Freiburg – stiegen beispielsweise die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zu A-Standorten überdurchschnittlich. Da bislang immer noch deutlich geringere Volumina in kleineren Städten investiert werden, lassen sich in den meisten deutschen B-Standorten attraktive Renditen erzielen, die unter anderem durch das immer noch günstige Verhältnis von Angebot und Nachfrage bedingt sind. Die Renditen im Bürosegment in B-Standorten liegen beispielsweise im Durchschnitt 1,4 Prozentpunkte über vergleichbaren Renditen in deutschen Metropolen.

### 2.1.2. Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Büroobjekte dominierten nach Angaben von BNP Paribas Real Estate auch 2014 mit knapp EUR 17,0 Mrd. beziehungsweise einem Anteil von rund 42,0 % am Gesamtvolumen den deutschen Investitionsmarkt. Gegenüber dem Vorjahr ist noch einmal rund ein Viertel mehr Kapital in deutsche Büroimmobilien geflossen. Das historisch günstige Zinsumfeld, deutlich verbesserte Finanzierungskonditionen und eine insgesamt stabile deutsche Konjunktur stellen derzeit ein ausgesprochen attraktives Investitionsumfeld dar.

Dabei führt die insgesamt geringe spekulative Neubautätigkeit zu einer zunehmenden Verknappung an modernen Flächen in begehrten Innenstadtlagen und laut Auswertungen von DIP Deutsche Immobilien-Partner (DIP) und Aengevelt-Research (Aengevelt) nahezu marktübergreifend zu stabilen bis steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten. Die durchschnittliche Spitzenmiete in den 14 analysierten deutschen Büromärkten<sup>1</sup> blieb im Jahresvergleich 2013/2014 konstant bei EUR 25,40 pro Quadratmeter. Auch das mittlere Mietniveau für Büroflächen in Citylagen verzeichnete binnen Jahresfrist eine stabile Entwicklung und erreichte zum Jahresende 2014 marktübergreifend – wie schon im Vorjahr – rund EUR 15,60 pro Quadratmeter.

Mit Blick auf spezifische Büromärkte in Ostdeutschland wie Berlin und Leipzig ließen sich sogar leichte Anstiege bei der Durchschnittsmiete in Innenstadtlagen registrieren. In Berlin stieg das durchschnittliche Mietniveau in der City in 2014 um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr auf EUR 16,80 pro Quadratmeter, in Leipzig sogar um 12,5 % auf EUR 9,00 pro Quadratmeter. In Dresden und Rostock blieben die mittleren Mietpreise unverändert bei EUR 8,50 beziehungsweise EUR 8,30 pro Quadratmeter.

Beim Flächenumsatz konnten die drei bedeutendsten ostdeutschen Büromärkte Berlin, Dresden und Leipzig nach Erhebungen von DIP und Aengevelt im Gegensatz zu Bürometropolen wie Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München teils erhebliche Zuwächse verzeichnen. In Dresden erreichte der Flächenumsatz ein Plus von 25,0 % im Jahresvergleich 2013/2014 und damit die Marke von 100.000 Quadratmetern, in Berlin wurden 22,4 % mehr Bürofläche als im Vorjahr umgesetzt. Zahlreiche Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Information, Telekommunikation und Beratungsdienstleistungen, expandieren in der Hauptstadt oder verlegen ihre Deutschlandzentrale in die Hauptstadt, wie die Immobilienberater von Colliers International mitteilen.

<sup>1</sup> Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Rostock, Stuttgart

Nach Angaben von Colliers International wurde im Jahresverlauf 2014 auch der Büroflächen-leerstand in Berlin weiter abgebaut, was in den weiter vergleichsweise geringen Neubaufertigstellungen in Kombination mit einer gleichzeitig hohen Vorvermietungsquote begründet liegt. Aktuell entspricht der Leerstand in der Bundeshauptstadt einer Quote von 4,9 % – 2013 standen nach Angaben von Collier International noch 6,0 % der Berliner Bürofläche leer.

### 2.1.3. Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Deutsche Einzelhändler konnten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zufolge ihren Umsatz im Jahr 2014 um 1,1 bis 1,3 % steigern. Ursächlich hierfür sind die Rekordbeschäftigung, die niedrige Inflation und die trotz globaler Unwägbarkeiten und Krisenherde anhaltende Konsumlaune deutscher Verbraucher. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) befand sich das Konsumklima im Winter 2014/2015 auf dem höchsten Stand seit 13 Jahren. Weniger Ausgaben für Benzin und Heizöl stärken das verfügbare Einkommen und lassen den Konsumenten mehr Spielraum für andere Anschaffungen. Zudem ist gemäß GfK-Aussage die Sparneigung auf ein neues historisches Tief abgerutscht. Darüber hinaus beeinflusst der kontinuierlich zunehmende Onlinehandel die auf Nahversorgung spezialisierten Lebensmitteleinzelhändler bislang so gut wie nicht.

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen erhöht sich die Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien als gefragte Assetklasse für Investoren. Im Jahr 2014 wurden laut BNP Paribas Real Estate rund EUR 9,2 Mrd. in deutsche Handelsimmobilien investiert. Mit einem Anteil von ca. 23,0 % stellen sie damit nach Büroimmobilien die zweitgrößte Assetklasse im Gewerbeimmobilienbereich dar. Insbesondere Fachmärkte, Discounter und Fachmarktzentren lagen Colliers International zufolge noch vor Shopping Centern im Fokus der Investoren, die zunehmend wieder aus dem Ausland stammen. Neu errichtete Fachmarktzentren in sehr guten Lagen erzielten durchschnittlich eine Spitzenrendite zwischen 6,0 und 6,6 %. Einzelne Fachmärkte in sehr guter Lage erreichten Werte zwischen 6,0 und 7,0 %.

Limitierender Faktor für die Transaktionstätigkeit ist das eingeschränkte Angebot an geeigneten Anlageobjekten. Das Fehlen von Anlagealternativen führte dazu, dass im Jahr 2014 verstärkt auch außerhalb des Core-Segments investiert wurde. Der Umsatzanteil von Einzelhandelsportfolien aus den Bereichen Core-Plus und Value-Add summierte sich BNP Paribas Real Estate zufolge auf 88,0 % des Gesamtumsatzes aus den Portfoliotransaktionen im Einzelhandel. Infolge des Nachfrageüberhangs sinken die Spitzenrenditen weiter – insbesondere in den Top-7-Städten, aber auch in prosperierenden Regionalzentren.

Laut Jones Lang LaSalle (kurz: JLL) konnten auch Vermieter von Einzelhandelsflächen ihren Flächenumsatz steigern. Das Maklerhaus erwartet einen Anstieg des Flächenumsatzes von etwa 20,0 %. Im Jahr 2013 lag er bei rund 480.000 Quadratmetern.

Die Einzelhandelsmieten sind nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im Jahr 2014 an den deutschen Top-Standorten nochmals gestiegen, allerdings deutlich weniger dynamisch als im Jahr 2013. An den sieben bedeutendsten Einzelhandelsstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München konnte insgesamt ein Zuwachs von 1,3 % verzeichnet werden. In Berlin stieg die Spitzenmiete im Jahresvergleich 2013/2014 um 3,0 % auf EUR 310,00 pro Quadratmeter – Rang zwei nach München mit einer Höchstmiete von EUR 370,00 pro Quadratmeter. In Leipzig blieben die Mieten mit in der Spitze EUR 120,00 pro Quadratmeter stabil.

### 2.1.4. Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Die deutsche Hotellerie bewertete ihre Geschäftslage im Sommer und Herbst 2014 positiver als im Vorjahr. Zu diesem Ergebnis kommt sowohl die DEHOGA-Konjunkturumfrage als auch die Unternehmensbefragung des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) von Oktober 2014. Die positive Stimmung resultiert weiterhin aus der Zunahme der Übernachtungen in- und ausländischer Gäste – auch der Geschäftsreiseverkehr zeigte sich 2014 aufgrund der robusten Konjunktur und eines soliden Arbeitsmarktes äußerst stabil. Die Branche profitiert davon, dass der private Konsum weiter eine zuverlässige konjunkturelle Stütze bleibt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg im Zeitraum Januar bis November 2014 die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,0 % auf über 398 Millionen. Dabei lag der Zuwachs bei den Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland mit einem Plus von 5,0 % über dem Zuwachs der Übernachtungen inländischer Gäste (+3,0 %). Wie das Statistische Bundesamt zudem mitteilt, wird die Zahl der Übernachtungen im Gesamtjahr 2014 voraussichtlich einen neuen Rekordwert von rund 423 Millionen erreichen. Die positiven Übernachtungszahlen spiegeln sich auch in den Umsätzen des Gastgewerbes wider. Allein die Beherbergungsunternehmen verzeichneten zwischen Januar und November 2014 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ein reales Umsatzwachstum von 0,8 %.

Die derzeit günstige Lage im Tourismussektor hat im Jahr 2014 zu einer Hochphase am deutschen Hotelinvestmentmarkt geführt. Das Transaktionsvolumen am Markt für Hotelimmobilien stieg bundesweit laut Colliers International 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 82,0 % und erreichte mit EUR 3,1 Mrd. den höchsten Wert, der bislang registriert wurde.

Berlin verzeichnete einen besonders starken Anstieg des Investitionsumsatzes. Mit einem Plus von 75,5 % im Jahresvergleich 2013/2014 wurden nach Erhebungen von BNP Paribas Real Estate EUR 351 Mio. im Jahr 2014 in Berliner Hotelimmobilien investiert. Basis dieser Dynamik sind unter anderem die immer neuen Rekordzahlen bei den Übernachtungen. 2013 verzeichnete die Hauptstadt 26,9 Millionen Übernachtungen und erreichte damit hinter London und Paris den dritten Platz in Europa. Die Aussichten sind gut, dass auch 2014 ein neuer Jahresrekord registriert wird. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg belief sich die Übernachtungszahl in Berlin allein von Januar bis November 2014 auf rund 26,5 Millionen – ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Neben dem erfolgreichen Börsengang schritt im Geschäftsjahr 2014 die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes wie geplant voran. So konnte der Ankauf von Objekten in den Kernregionen entsprechend der Prognose umgesetzt werden. Ein zunehmend positives Marktumfeld hat die Erreichung der Ziele im Verkauf nicht strategiekonformer Objekte unterstützt.

### Portfoliostuktur

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN AG umfasste zum 31. Dezember 2014 insgesamt 430 Immobilien (Vorjahr: 558 Immobilien). Im Vorjahresvergleich ist die Bestandsveränderung insbesondere in der Veräußerung von Objekten begründet, die nicht der Portfoliostrategie entsprechen. Durch strategische Neuerwerbungen von zwei Büroimmobilien in Berlin konnte das Kernportfolio weiter gestärkt werden.

Klare Schwerpunkte des Portfolios bilden Einzelhandels- und Büroimmobilien sowie Hotels.



### Verkaufsergebnis

Das Umsatzvolumen des Verkaufs betrug 2014 insgesamt EUR 114,4 Mio. (Vorjahr EUR 213,0 Mio.) und bezog sich vorrangig auf den Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien und Entwicklungsflächen. Der im Vorjahr um rd. EUR 100 Mio. höhere Verkaufsumsatz ist in dem in 2013 getätigten Portfolioverkauf von Pflege- und Seniorenimmobilien sowie in der weiter vorangeschrittenen Portfoliobereinigung begründet.

### Objektmanagement

Die TLG IMMOBILIEN verfügte zum 31. Dezember 2014 über 4.748 Mieteinheiten (Vorjahr 5.554). Die Reduzierung der Anzahl der Mieteinheiten ist auf die Umsetzung des oben beschriebenen Verkaufsprogramms zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung betrugen EUR 126,1 Mio. (Vorjahr EUR 129,0 Mio.). Die Istmieten per anno sind im Vorjahresvergleich auf EUR 107,9 Mio. gesunken (Vorjahr EUR 110,8 Mio.). Die in 2013 höhere Miete lag insbesondere in den Mieteinnahmen der aus portfoliostrategischen Gründen Ende 2013 verkauften Pflege- und Seniorenimmobilien begründet. Die Leerstandsquote (EPRA) im Kernportfolio betrug 3,2 % und konnte sich damit gegenüber dem Vorjahr wiederum verbessern (2013: 4,5 %). Auch der Bewirtschaftungsaufwand konnte im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,9 Mio. bzw. 2,0 % gesenkt werden.

### Investitionen

Das realisierte Gesamtinvestitionsvolumen 2014 betrug EUR 114,6 Mio., davon EUR 64,8 Mio. im Bereich der Sachanlagen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag im Ankauf mit einem Volumen von EUR 47,1 Mio. Mit dem Erwerb zweier Immobilien konnte das Berliner Büroportfolio weiter ausgebaut werden. Investitionen in Neubauten umfassten Restleistungen in einer Höhe von EUR 12,2 Mio., die für fünf bereits in 2013 abgeschlossene Projekte in 2014 zu erfüllen waren. In den übrigen Bestand wurden EUR 5,0 Mio. investiert. Hiervon entfielen EUR 2,7 Mio. auf Büroimmobilien, EUR 1,9 Mio. auf Einzelhandelsimmobilien und EUR 0,4 Mio. auf sonstige Objekte. Darüber hinaus wurden rd. EUR 49,6 Mio. in den Erwerb einer Beteiligung (TLG FAB S.à r.l.) mit einer größeren Büroimmobilie in Leipzig sowie eine Ausleihung investiert.

### Umstrukturierung

Die im Jahr 2013 begonnene Umstrukturierung konnte in 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Zuge dessen wurden weitere bislang in den Niederlassungen befindliche Querschnittsaufgaben in die Zentrale integriert, sodass nunmehr vor Ort eine vollständige Konzentration auf die operativen Aufgaben stattfinden kann. Weiterhin wurde eine Reduzierung des Personalkörpers abgeschlossen. Diese Optimierung geht einher mit der strategischen Fokussierung des Immobilienbestandes.

## 2.3. LAGE DES UNTERNEHMENS

Im Nachfolgenden wird auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage eingegangen.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein positives Jahresergebnis von EUR 50,9 Mio. erzielt werden. Der Jahresüberschuss verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 32,0 Mio., hauptsächlich durch das gegenüber 2013 geringere Verkaufsergebnis. Die prognostizierte Zielstellung konnte trotzdem überboten werden.

	2014		2013		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	243,4	100,2	345,6	99,7	-102,2	-29,6
Bestandsveränderung	-0,5	-0,2	0,9	0,3	-1,4	-155,6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>242,9</b>	<b>100,0</b>	<b>346,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-103,6</b>	<b>-29,9</b>
Betrieblicher Aufwand	147,4	60,7	225,5	65,1	-78,1	-34,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>95,5</b>	<b>39,3</b>	<b>121,0</b>	<b>34,9</b>	<b>-25,5</b>	<b>-21,1</b>
Beteiligungsergebnis	0,2		2,5		-2,3	-92,0
Finanzergebnis	-45,6		-37,9		-7,7	20,3
Sonstige operative Effekte	3,7		3,8		-0,1	-2,6
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>53,8</b>		<b>89,4</b>		<b>-35,6</b>	<b>-39,8</b>
Nicht operatives Ergebnis	7,4		30,4		-23,0	
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>61,2</b>		<b>119,8</b>		<b>-58,6</b>	
Ertragsteuern	10,3		36,9		-26,6	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>50,9</b>		<b>82,9</b>		<b>-32,0</b>	

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2014 EUR 243,4 Mio. und sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 102,2 Mio. zurückgegangen. Der Rückgang resultierte insbesondere aus den in 2014 um EUR 98,6 Mio. geringeren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen. Dem standen EUR 81,6 Mio. geringere Buchwertabgänge der Immobilien gegenüber. Bei den Umsatzerlösen der Objektbewirtschaftung war ein leichter Rückgang von EUR 2,9 Mio. zu verzeichnen. Der Rückgang resultierte insbesondere aus dem in 2014 weiter vorangeschrittenen Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien. Bei den Objekten im Haltebestand war eine Steigerung der Erlöse zu verzeichnen, bedingt durch höhere Mieterlöse und eine geringere Leerstandsquote. Ergebnissteigernd wirkten im Berichtsjahr die durch Ankäufe neu in die Bewirtschaftung genommenen Immobilien. Diese konnten die Erlösrückgänge aus den Verkäufen jedoch noch nicht vollständig kompensieren.

Im Einklang mit den gesunkenen Umsatzerlösen stehen die gesunkenen Materialaufwendungen, welche sich im Wesentlichen auf die Buchwertabgänge zurückführen lassen. Insgesamt sank der betriebliche Aufwand absolut um EUR 78,1 Mio. Gemessen im Verhältnis zur Gesamtleistung fiel der betriebliche Aufwand mit 60,7 % niedriger als im Vorjahr (65,1 %) aus. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr analog zu den Umsatzerlösen um EUR 0,7 Mio. gesunken. Die operativen Personalaufwendungen haben sich infolge der Umstrukturierung und der damit verbundenen gesunkenen Mitarbeiterzahl um EUR 2,7 Mio. vermindert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um EUR 11,2 Mio. erhöht, im Wesentlichen durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber 2013 um EUR 25,5 Mio., im Verhältnis zur Gesamtleistung hat es sich aber mit 39,3 % im Vergleich zum Vorjahr (34,9 %) erhöht.

Das Finanzergebnis des Jahres 2014 ist geprägt durch den Sondereffekt der SWAP-Ablösung mit einem Aufwand von EUR 20,8 Mio. Im Geschäftsjahr 2014 konnten durch die Umfinanzierung von

Darlehen und Neustrukturierung von Zinssicherungen sowie die Tilgung eines vom Gesellschafter übernommenen Darlehens der reguläre Zinsaufwand deutlich reduziert werden.

Das nicht operative Ergebnis betrug EUR 7,4 Mio. (Vj. EUR 30,4 Mio.). Wesentliche Ursachen für den Rückgang des nicht operativen Ergebnisses um EUR 23,0 Mio. sind der in 2013 erzielte Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, (EUR 38,9 Mio.). In 2014 wirkten im Wesentlichen die Wertkorrekturen auf Immobilien von EUR 7,1 Mio. saldiert mit den Zuschreibungen von EUR 9,7 Mio. sowie Rückstellungsaufhebungen von EUR 5,5 Mio. Unter anderem konnte die Rückstellung in Höhe von EUR 2,3 Mio. für den Rechtsstreit mit der Arbeitsagentur Leipzig aufgelöst werden, da hier das Gerichtsverfahren zugunsten der TLG IMMOBILIEN entschieden wurde.

Bei der Berechnung der Ertragsteuern wurden für Veräußerungen, bei denen die Veräußerungsgewinne nach Berücksichtigung etwaiger Veräußerungskosten mindestens TEUR 100 betragen haben, die Begünstigung nach § 6b EStG in Anspruch genommen. Durch die Zuführung der Begünstigungsbeträge in die steuerliche 6b-Rücklage konnten die Rückstellungen für laufende Ertragsteuer des Jahres 2013 ergebniswirksam aufgelöst werden. Als Folge waren passive latente Ertragsteuern zu erfassen. Danach setzen sich die Ertragsteuern aus einem Steuerertrag von EUR 35,6 Mio. und latenten Steueraufwendungen in Höhe von EUR 45,9 Mio. zusammen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 50,9 Mio. ab.

### Vermögenslage

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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Anlagevermögen	1.196,0	85,2	1.169,9	86,7	26,2	2,2
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,4	0,0	-0,2	-50,0
Vorräte	17,7	1,3	18,9	1,4	-1,2	-6,3
Kurzfristige Forderungen	30,6	2,2	8,9	0,7	21,7	242,8
Flüssige Mittel	151,4	10,8	143,1	10,6	8,3	5,8
Übrige Aktiva	7,4	0,5	7,5	0,6	-0,1	-1,3
<b>Vermögen</b>	<b>1.403,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.348,7</b>	<b>100,0</b>	<b>54,6</b>	<b>4,0</b>
Eigenkapital *	512,8	36,5	600,8	44,5	-88,0	-14,6
Langfristige Verbindlichkeiten	789,0	56,2	522,7	38,8	266,3	50,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	101,5	7,2	225,2	16,7	-123,7	-54,9
<b>Kapital</b>	<b>1.403,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.348,7</b>	<b>100,0</b>	<b>54,6</b>	<b>4,0</b>

\* einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. EUR 9,9 Mio. (Vorjahr EUR 15,8 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der prozentuale Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 86,7 % auf nunmehr 85,2 % vermindert. Der Buchwert des Anlagevermögens sank um EUR 26,1 Mio. auf EUR 1.196,0 Mio.

Im Geschäftsjahr waren Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von EUR 114,6 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 54,0 Mio. gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden planmäßige Abschreibungen (EUR 37,1 Mio.) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien des Anlagevermögens (EUR 7,1 Mio.) vorgenommen. Die Zuschreibungen auf Liegenschaften des Anlagevermögens beliefen sich auf EUR 9,7 Mio. Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen basieren auf aktuellen Bewertungen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen sind in Einzelfällen in einer veränderten Vermietungssituation, in aktuellen Einschätzungen zu Risiken, die sich aus Standortentwicklungen, Vermietungsprognosen oder sonstigen Einzelthemen ergeben könnten, begründet. Dem gegenüber konnten aufgrund einer positiven Marktentwicklung mit einer steigenden Nachfrage nach Immobilien insbesondere am Standort Berlin in Verbindung mit Neuvermietungen Zuschreibungen realisiert werden.

Die kurzfristigen Forderungen (EUR 30,6 Mio.) bestehen zu 30 % gegenüber den Altgesellschaftern aus Forderungen im Zusammenhang mit dem Börsengang und für den restlichen Forderungsbestand zu rund 89 % gegenüber Grundstückskäufern und Mietern.

Auf der Finanzierungsseite ist das Anlagevermögen zu 43 % (Vorjahr 51 %) mit Eigenkapital und zu 66 % (Vorjahr 45 %) mit langfristigem Fremdkapital finanziert.

Im Geschäftsjahr stiegen die Bankkredite um EUR 145,3 Mio. bedingt durch die Neustrukturierung des Darlehensbestandes und die Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Fälligkeitsstruktur aus. So sind von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR 304,8 Mio. innerhalb von über einem bis fünf Jahren fällig, während EUR 430,2 Mio. erst ab dem Jahr 2020 fällig werden. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von EUR 6,2 Mio., langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. und langfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,5 Mio.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse belief sich das Eigenkapital auf insgesamt EUR 512,8 Mio. (Vorjahr EUR 600,8 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt somit 36,5 % (Vorjahr 44,5 %). Die Veränderung des Eigenkapitals ist geprägt durch die Ausschüttung an die Gesellschafter, die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsenganges und das gute Jahresergebnis.

Ferner sind in den langfristigen Verbindlichkeiten passive latente Steuern in Höhe von EUR 45,9 Mio. aus der Inanspruchnahme der Begünstigung nach § 6b EStG enthalten.

### Finanzlage

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

	2014	2013	Veränderung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3,6	-4,3	0,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1,8	233,5	-235,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13,7	-156,0	169,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	8,3	73,2	64,9
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	143,1	69,9	73,2
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	151,4	143,1	8,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR -3,6 Mio. entwickelt sich aus dem Periodenergebnis 2014 von EUR 50,9 Mio. bereinigt im Wesentlichen um Wertkorrekturen für das Anlagevermögen (EUR 34,5 Mio.), um Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien (EUR -62,3 Mio.), um die Abnahme von Rückstellungen (EUR -46,6 Mio.), um die Zunahme von Verbindlichkeiten

und anderer Passiva (EUR 42,5 Mio.) sowie um die Zunahme der Vorräte und Forderungen (EUR -20,2 Mio.).

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR -3,6 Mio.) ergibt sich insbesondere aus Sondereffekten in Bezug auf die Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang 2014.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der sich um EUR 235,3 Mio. auf -EUR 1,8 Mio. verringert hat, spiegelt sich die geringere Investitionstätigkeit im Betrachtungszeitraum sowie die Portfoliobereinigung wider, die mit der optimierten Portfoliostruktur im Einklang steht. Ferner wurde eine neue Beteiligung erworben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der weiteren Neustrukturierung des Darlehensportfolios. So wurden im Geschäftsjahr Neuabschlüsse (EUR 256,2 Mio.) getätigt, eine im Vorjahr übernommene Darlehensverbindlichkeit des Gesellschafters vollständig zurückgeführt (EUR 74,9 Mio.) und Altverträge (EUR 19,8 Mio.) vorzeitig beendet. Darüber hinaus wurden Ausschüttungen an die Gesellschafter (EUR 233,0 Mio.) sowie Eigenkapitalzuführungen (EUR 100,0 Mio.) im Zusammenhang mit dem Börsengang getätigt.

#### Gesamtaussage

Die gute Ertragslage wird von den operativen Ergebnisbeiträgen getragen. Auch in 2014 konnte die TLG IMMOBILIEN die sich bietenden Marktchancen nutzen und zugleich ihr Portfolio weiter fokussieren. Die Vermögensseite wird weiterhin vom Anlagevermögen dominiert. Mit den Neuabschlüssen und vorzeitigen Beendigungen von Altverträgen konnte zusätzliches Fremdkapital in Höhe von EUR 236,4 Mio. eingeworben werden. Auf der Finanzierungsseite verstärkt sich die Bedeutung des aufgenommenen Fremdkapitals. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,5 % (Vorjahr 44,5 %) und bleibt im Branchenvergleich gut.

Insgesamt haben sich die im Prognosebericht 2013 beschriebenen Entwicklungen bestätigt.

## 2.4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### 2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den Erläuterungen in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage dokumentieren die folgenden Kennzahlen die Entwicklung des Jahres 2014 im Vorjahresvergleich:

#### Berechnung EBT, EBIT, EBITDA

	2014	2013	Veränderung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Jahresergebnis	50,9	82,9	-32,0
Steuern	+10,3	+37,0	-26,7
Zinsergebnis	+45,6	+38,4	7,2
Abschreibungen	+37,1	+37,6	-0,5
Zuschreibungen Immobilien	-9,7	-19,3	9,6
Sonderabschreibungen Immobilien	+7,1	+32,5	-25,4
Abschreibungen Finanzanlagen	0,0	+ 1,3	- 1,3
<b>EBT</b>	<b>61,2</b>	<b>119,9</b>	<b>-58,7</b>
<b>EBIT</b>	<b>106,8</b>	<b>158,3</b>	<b>-51,5</b>
<b>EBITDA</b>	<b>141,3</b>	<b>210,4</b>	<b>-69,1</b>

Das EBITDA im Geschäftsjahr 2014 erreichte EUR 141,3 Mio. und spiegelt das stabile Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung wider.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr um EUR 69,1 Mio. wird vor allem von dem guten Verkaufsergebnis in 2013 beeinflusst. In 2014 fiel das Ergebnis aus dem Verkauf EUR 17,1 Mio. niedriger aus, Ursache ist der weiter voran geschrittene Abverkauf nicht strategiekonformer Immobilien. Dazu kommt der Verkauf der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, mit EUR 38,9 Mio. in 2013. Auch die hohen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von EUR 15,5 Mio. in 2013 wurden in 2014 mit EUR 5,5 Mio. nicht mehr erreicht.

### Eigenkapitalquote

	2014	2013	Veränderung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Eigenkapital (einschl. Sonderposten)	512,8	600,8	-88,0
Kapital	1.403,3	1.348,7	54,6
Eigenkapitalquote	36,5 %	44,5 %	-8,0 %-Punkte

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich in 2014 um 8,0 Prozentpunkte auf 36,5 %. Hauptursache ist die Reduzierung des Eigenkapitals um EUR 88,0 Mio., getragen vor allem von der Ausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von EUR 233,0 Mio. Positiv auf das Eigenkapital wirkten die Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage um zusammen TEUR 100.000 durch die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen (Beschluss vom 22. Oktober 2014/Börsengang) und das erwirtschaftete Gesamtergebnis von EUR 50,9 Mio.

### 2.4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 waren bei der TLG IMMOBILIEN 133 Mitarbeiter und bei ihren Beteiligungen zwölf Mitarbeiter (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt 14 Jahre.

Im Rahmen der Ausbildung werden jährlich junge Fachkräfte auf die Tätigkeit bei der TLG IMMOBILIEN vorbereitet, aktuell sind im Unternehmen elf Auszubildende tätig. Der Schwerpunkt liegt in den Dualen Studiengängen der Immobilienwirtschaft. Die Initiative der Mitarbeiter zur Erweiterung ihres Wissens und ihrer Kompetenzen im Rahmen von fachspezifischen Fortbildungsangeboten sowie berufsbegleitenden Studiengängen fördert die TLG IMMOBILIEN durch finanzielle und zeitliche Unterstützung. Darüber hinaus bietet sie zur Aktualisierung des Fachwissens ihren Mitarbeitern regelmäßig die Teilnahme an fachspezifischen Seminaren an.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern dauerhafte und traditionell gute Beziehungen. Dies drückt sich in vielen langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Mit zwei leistungsfähigen Niederlassungen – Nord mit Sitz in Berlin für die Länder Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern und Süd in Dresden für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen – und Vertretungen an insgesamt sechs Standorten verfügt die TLG IMMOBILIEN über ausgeprägte regionale Netzwerke in den ostdeutschen Wachstumsregionen. 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 Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., dem führenden deutschen Immobilienverband und einzigem Immobilienverband der im BDI vertreten ist. Vorstand Niclas Karoff ist darüber hinaus Sprecher des Regionalvorstandes Ost des ZIA e. V.

### 3. NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Berichtsstichtag, 31. Dezember 2014, und dem Tag der Berichtserstellung, 19. März 2015, können folgende wesentliche Ereignisse nachgetragen werden:

Im Februar 2015 fand der Nutzen-Lasten-Wechsel für das im vierten Quartal 2014 für rund EUR 33,0 Mio. (inkl. Nebenkosten) angekaufte Fachmarktzentrum am Adlergestell in Berlin statt.

Die Gesellschaft hat weiterhin im Februar 2015 den Kaufvertrag für ein modernes Büroobjekt in der Dresdener Innenstadt am Ferdinandplatz abgeschlossen. Die Übergabe dieses für rund EUR 11,2 Mio. (inkl. Nebenkosten) angekauften Objektes erfolgte bereits Anfang März 2015.

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

#### 4.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

##### 4.1.1. Risikomanagementsystem

Zur Beherrschung der branchenüblichen Risiken, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, hat die TLG IMMOBILIEN ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex entspricht.

Mit Hilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich bewertet und überwacht, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegenzusteuern. Die Überwachung und Überprüfung erfolgt sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision und den Abschlussprüfer. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird auch das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2014 erforderte der erfolgreiche Börsengang der TLG IMMOBILIEN einen entsprechenden Anpassungsprozess des Risikomanagementsystems.

Im Ergebnis dieses Prozesses ergab sich eine Reduzierung von 35 auf 25 Einzelrisiken. Es wurde auf nicht mehr relevante Risiken verzichtet, die aus der historischen Entwicklung des Unternehmens resultierten. Des Weiteren wurden teilweise Einzelrisiken zusammengefasst. Die Gruppierung der Risiken erfolgt nun in die zwei Beobachtungsbereiche Immobilien und Unternehmen.

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

- ▼ 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 gegebenenfalls in Verbindung mit konkreten Handlungsvorschlägen an das Risikomanagement sowie den Vorstand abzugeben.

Gegenüber dem Vorjahr erfolgte eine Anpassung dahingehend, dass die Risikoarten anhand ihrer Nähe zum operativen Geschäft nun folgenden zwei Beobachtungsbereichen Unternehmen und Immobilien zugeordnet werden.

#### **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, unverändert zum Vorjahr, gewählt:

- ▼ Unwesentlich: 0 % bis 10 %,
- ▼ Gering: > 10 % bis 25 %,
- ▼ Mittel: > 25 % bis 50 %,
- ▼ Hoch: > 50 %.

Die Schadensklassen wurden in 2014 im Kontext der veränderten Rahmenbedingungen des Unternehmens angepasst. Die Einordnung der Schadenshöhen geschieht anhand nachfolgender Klassifizierungen:

- ▼ 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 für das Jahr 2015 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 Mindesteigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

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

Die Liquiditätsauswirkung wird ab 2014 ausschließlich in einem separaten Liquiditätsrisiko betrachtet, was die Einschätzung der Liquiditätsauswirkung für jedes Einzelrisiko ersetzt.

#### **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 im monatlichen Controllingbericht dokumentiert.

Für die quartalsweise Risikobeurteilung, die Basis eines fortlaufenden unterjährigen Monitorings ist, dient die Software Real Estate-Value Creator (RE-VC) als technische Grundlage zur Abbildung der Risiken.

Im RE-VC erfolgt die Erfassung einer konkreten Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit, für die entsprechende Erläuterungen zu hinterlegen sind. Das betrifft ebenso jede Veränderung in der Einschätzung der Risikosituation.

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wurde neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ auch gesondert über bedeutende Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, deren Schadenshöhe und gleichzeitig deren 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 2014 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

### 4.1.2. Risikobericht und Einzelrisiken

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden. Nachfolgend werden Einzelrisiken als Bestandteile des Risikomanagementsystems erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben können. Die Risiken wurden den Bereichen Immobilienrisiken oder Unternehmensrisiken zugeordnet.

Von besonderer Bedeutung sind Marktrisiken, die sowohl der Konjunktur als auch den Entwicklungen des Kapital- und Immobilienmarktes unterliegen. Sie sind durch die Gesellschaft nicht beeinflussbar und von verschiedenen Faktoren abhängig, wie zum Beispiel Zinssatzschwankungen, Inflation, Mietpreisen oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes. Das kann weitreichende Auswirkungen u.a. auf die Immobilienwerte, die Vermietungssituation, die Transaktionsvolumina und die Liquidität haben.

Hinsichtlich des Fair Values des Immobilienportfolios, der durch die Marktwerte widergespiegelt wird, besteht das Risiko darin, dass unerwartete bilanzielle Wertanpassungen vorzunehmen sind. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung führen. Es erfolgt eine regelmäßige und systematische Bewertungen unabhängiger externer Gutachter am Ende eines jeden Quartals, um frühzeitig problematische Entwicklungen erkennen zu können.

Zur Minimierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN eines mieterorientierten Objektmanagements, führte notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch und betreibt eine konsequente Portfoliooptimierung entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2014 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für eine signifikante Abwertung des Immobilienbestandes. Da die Vermietungssituation den Marktwert maßgeblich bestimmt, wurde das Bewertungsrisiko aufgrund der aktuell guten Vermietungssituation mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Neben den Marktumfeldrisiken wird die unternehmerische Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN auch durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Dies betrifft zum Beispiel die Mietrechts- und Steuergesetzgebung. Da ein spezifisches, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Gesetzesänderungen nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko mit einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

## Immobilienpezifische Risiken

### Absatzrisiko

Das Absatzrisiko ist abhängig von der Preisbildung am Immobilienmarkt sowie der Angebots- und Nachfragesituation. Schwierige Finanzierungsbedingungen und zögerliche Kreditvergaben sowie unvorhersehbare Ereignisse können den Absatzmarkt behindern und die angestrebten Verkaufsziele der TLG IMMOBILIEN beeinträchtigen. Das Unternehmen führt Immobilientransaktionen anhand allgemeiner Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u.a. Veräußerungshemmnisse auszuräumen, bestimmte Zustimmungserfordernisse sowie Altlasten und Schadstoffbelastungen festzustellen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Aufgrund der stark differenzierten Nachfragesituation insbesondere hinsichtlich der regionalen Lage wurde dieses Risiko mit einer mittleren Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

### 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 Kredit-sicherungsinstrumente wie z.B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Des Weiteren wird möglichen Forderungsausfällen durch ein strukturiertes Forderungsmanagement entgegen gewirkt.

Die Einschätzung des Ausfallrisikos von Forderungen aus Verkäufen liegt zum Ende des Berichtsjahres bei einer mittleren Schadenshöhe mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund bisher kaum eingetretener Rückabwicklungen bzw. Insolvenzen von Käufern.

Für das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung wurde eine mittlere Schadenshöhe und eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit gewählt, was aus der sehr positiven Forderungsentwicklung der vergangenen Monate resultiert. Die Forderungsentwicklung wird monatlich ausgewertet, deren Zusammenhang analysiert und es werden Maßnahmen zur Einbringung u.a. durch direkten Mieterkontakt durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN eingeleitet.

### Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Zudem kann das Risiko daraus entstehen, dass Mieter den Mietumfang verringern oder eine Reduzierung der Miete aus wirtschaftlichen Gründen durchsetzen können. Das Risiko unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen. Die TLG IMMOBILIEN begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von Vermietungsanalysen, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie Präsenz in den verschiedenen Medien (Printmedien oder Internet). Da die Bestandsimmobilien der TLG IMMOBILIEN fast ausschließlich durch die Gesellschaft selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern, der als Reaktion auf mögliche Mieterwechsel frühzeitige, proaktive Gespräche ermöglicht. Daher bewegen sich sowohl die Schadenshöhe als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit per 31. Dezember 2014 auf einem mittleren Niveau.

### Umwelt und Altlasten

Dieses Risiko ist hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe von Bedeutung. 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 bestehen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt oder werden als nicht erheblich angesehen. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

### **Bewirtschaftung**

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

Durch die laufende Analyse der Leerstandsentwicklung sowie der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG IMMOBILIEN einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Die Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Mietern sind in 2014 fristgerecht erfolgt. Das mögliche Schadenspotenzial aus Korrekturbedarf durch Einsprüche wird als unwesentlich eingeschätzt, ebenso die Eintrittswahrscheinlichkeit.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein angemessener Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wird hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingestuft.

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.

### **Investitionen**

Zu den zentralen Säulen als aktiver Portfolio Manager zählt eine Investitionsstrategie, die durch attraktive Zukäufe, Modernisierungs- und vereinzelte Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, aus verzögerter Fertigstellung, aus Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet das Unternehmen mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Inanspruchnahme von Bürgschaften. Vorangegangene Ausschreibungen, Vertrags- und Preisverhandlungen bilden eine wichtige Grundlage. Weiterhin erfolgt ein umfassendes Projektcontrolling, bei Beauftragung von Baumaßnahmen eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, die Durchführung von technischen Due Diligence-Prozessen bei Ankäufen, ein Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk unter Berücksichtigung der strategischen Ankaufskriterien der TLG IMMOBILIEN. Die Schadenshöhe wird als mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

### Fördermittel

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. Es wird von einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

### Unternehmensspezifische Risiken

#### Finanzierung

Aus der Zinsentwicklung können sich für die TLG IMMOBILIEN wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Dies könnte zu über Plan liegenden Zinsaufwendungen führen, wobei das Zinsänderungsrisiko in der Schadenshöhe als gering und hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingestuft wird. Diesem Risiko begegnet die TLG IMMOBILIEN durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit.

Die Finanzierungsverträge sehen teilweise Klauseln zu Kreditkennzahlen, sogenannte Financial Covenants vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Muttergesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z.B. durch Sonderzahlungen zu heilen. Im Jahr 2014 kam es zu keinem gebrochenen Covenant.

Zum 31. Dezember 2014 bestand eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 500, die zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen wurde.

Durch die positiven Erfahrungen bezüglich der im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Neu- und Refinanzierungen mit diversen Banken sowie aufgrund der moderaten Finanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien sieht sich die TLG IMMOBILIEN selbst bei restriktiverer Kreditvergabe weiterhin als voll finanzierungsfähig. Eine „Kreditklemme“ bzw. ein weiteres Aufflammen der Wirtschafts- und Finanzkrise könnte zu einem veränderten, restriktiven Finanzierungsverhalten der Banken führen.

#### Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Unternehmenssteuerung, um u.a. den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Zur Vorbeugung jeglicher zukünftiger Liquiditätsengpässe wird eine Liquiditätsvorschau rollierend über mindestens sechs Monate erstellt und aktualisiert.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, im Bedarfsfall einen unbesicherten Überbrückungskredit aufzunehmen. Daher wird das Risiko sowohl in der Schadenshöhe als auch in seiner Eintrittswahrscheinlichkeit als gering klassifiziert.

#### 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-, Ertrag-, Grund- und Gewerbesteuer 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. Insofern werden beide Parameter zur Risikoeinschätzung als gering betrachtet.

#### **Personal**

Das Personalrisiko besteht darin, dass zusätzliche direkte oder indirekte Personalaufwendungen entstehen, insbesondere wenn die Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Dieses Risiko wird als unwesentlich erachtet, da sich die Mitarbeiter überwiegend durch umfangreiche Berufserfahrung, hohe Kompetenz, Motivation und Einsatzbereitschaft auszeichnen. Grundsätzlich ist eine Vertretung gewährleistet.

#### **Prozess- und Gerichtskosten, Fristen**

Beide Risiken werden hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingestuft. Für Risiken aus laufenden Prozessen wurden ausreichend Rückstellungen gebildet. Neue Verfahren mit einem signifikant hohen Streitwert sind im Betrachtungszeitraum nicht absehbar geworden. Darüber hinaus werden Fristen in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

#### **Presse und Image**

Die wirtschaftliche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke TLG IMMOBILIEN führen und den Aktienkurs beeinflussen. Daher orientiert sich die Schadenshöhe an der Marktkapitalisierung. 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 von zu veröffentlichenden Dokumenten wird die Wahrscheinlichkeit für einen Imageschaden als unwesentlich 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 äußerliche 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 diese zu Ungunsten der TLG IMMOBILIEN missbraucht werden. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit bezieht sich das Risiko auf die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes. In diesem Risiko ist auch der generelle Datenmissbrauch zu sehen.

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

Das Datenschutzrisiko wird in beiden Dimensionen als unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Daten-

schutzes, 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 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. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme wird das Risiko als unwesentlich betrachtet. Es finden regelmäßig entsprechende Mitarbeiterschulungen zu Compliance-Themen statt.

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

Im Jahr 2014 wurden für einen Teil der in den Jahren 2006 bis 2012 durchgeführten Finanzierungen sowie für einige im Jahr 2014 abgeschlossene Refinanzierungsverträge Zinssicherungsgeschäfte neu kontrahiert. Diese Zinssicherungsgeschäfte erfüllen die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten nach IFRS. Der Umgang mit dem Zinsänderungsrisiko ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet.

Zum Zwecke der Risikobeobachtung und -begrenzung werden die aktuellen Marktwerte sämtlicher Zinssicherungen monatlich ausgewertet. Per 31. Dezember 2014 sind 22 von 23 bestehenden Zinssicherungen einem Grundgeschäft (Darlehen) zugeordnet. Die Zinssicherungen legen jeweils einen zu zahlenden Festzinssatz fest. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichende Bonität verfügen.

#### **4.1.3. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess**

Es ist Ziel und Zweck des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zum Rechnungslegungsprozess, sicherzustellen, dass die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden. Die TLG IMMOBILIEN hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchenüblicher Standards ein Internes Kontrollsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess eingerichtet. Das implementierte System überwacht Risiken des Rechnungslegungsprozesses und umfasst Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung und verfügt über folgende wesentliche Merkmale:

Die Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur der TLG IMMOBILIEN sind klar und transparent geregelt. Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element im Rechnungslegungsprozess. Der Rechnungslegungsprozess wird durch IT-Standard-Software unterstützt. Ein differenziertes Zugriffs- und Berechtigungskonzept bildet die Befugnisse laut den internen Richtlinien ab. Im Konzern bestehen ein integriertes zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben unterliegen regelmäßigen Prüfungen und Aktualisierungen.

Die Konzernrevision überwacht die Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zum Rechnungslegungsprozess sowie die unternehmensrelevanten Prozessabläufe in prozessunabhängigen Prüfungen. Ebenfalls beurteilt der Jahresabschlussprüfer das Risikomanagementsystem einschließlich des Internen Kontrollsystems. Der Aufsichtsrat beziehungsweise der Prüfungsausschuss nutzen diese Berichte als Grundlage zur Prüfung der Funktionsfähigkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zum Rechnungslegungsprozess der TLG IMMOBILIEN.

#### **4.1.4. Gesamttrisikolage**

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN bewertet den aggregierten Value-at-Risk im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2014 als geschäftstypisch. Eine Existenzgefährdung wurde 2014 nicht signalisiert. Bei identifizierten Risiken, deren Schadenshöhe und gleichzeitig deren Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „Mittel“ bzw. „Hoch“ lagen, wurden ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben sowohl für die Einzelgesellschaften als auch den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

#### **4.1.5. Chancenbericht**

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein starkes, gut diversifiziertes Portfolio auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt, was vor allem auf die regionale Kompetenz der engagierten Mitarbeiter, deren langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how und eine konsequente Kundenorientierung zurückzuführen ist. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gut vernetzt und kann von möglichen Transaktionsvorhaben Dritter frühzeitig Kenntnis erlangen und davon ggf. profitieren.

Gleichzeitig bestehen weiterhin gute Chancen aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu günstigen Konditionen.

Im Bereich Vermietung können sich auch zukünftig Chancen aufgrund der langjährigen und regionalen Marktexpertise ergeben. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 7,6 Jahren aus. Unter der Prämisse weiterhin steigender Verbraucherpreise können sich positive Auswirkungen auf die Mieterlöse ergeben, da in der Regel entsprechende Indexanpassungen in den Mietverträgen vereinbart wurden.



## 4.2. 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 im positiven als auch im negativen Sinne.

### 4.2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

#### Gesamtwirtschaft

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet für das Jahr 2015 mit einer weiterhin soliden Verfassung der deutschen Wirtschaft. Auch eine kräftigere Entwicklung der Wirtschaft 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist denkbar. Vor allem der Konsum wird das Wachstum ankurbeln und allmählich dürften nach DIW-Einschätzung auch die Investitionen und der Außenhandel anziehen. Der Einbruch der Ölpreise, aber auch die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt werden zu einer weiteren Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds beitragen. Hinderlich für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 könnte sich laut DIW vor allem die Krise in Russland und der Ukraine – verbunden mit Gefahren insbesondere für die Stabilität der Finanzmärkte – auswirken.

Die positive Einschätzung des DIW spiegelt sich auch im Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung wider. Ende Januar 2015 hob die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für das laufende Jahr von 1,3 auf rund 1,5 % an. Die deutsche Wirtschaft dürfte nach Ansicht der Regierung im Jahr 2015 vom schwachen Euro und dem gesunkenen Ölpreis profitieren. Darüber hinaus erwartet die Bundesregierung einen weiteren Beschäftigungsrekord – 42,8 Millionen Menschen sollen in diesem Jahr in Deutschland erwerbstätig sein.

#### Büroimmobilien-Markt

Unter Berücksichtigung des stabilen konjunkturellen Umfelds ist auch für das Jahr 2015 von einer weiterhin positiven Umsatzentwicklung am Markt für Büroflächen auszugehen. Da das verfügbare nachfragegerechte Büroflächenangebot insbesondere in den Top-Lagen schrumpft und sich nach Analysen der Deutsche Immobilien-Partner (DIP) keine markante Zunahme der Fertigstellungen in 2015 abzeichnet, ist insgesamt mit einer weiteren Stabilisierung der Spitzenmieten auf hohem Niveau zu rechnen.

#### Einzelhandelsimmobilien-Markt

Das zum Jahresende 2014 noch einmal angezogene Wirtschaftswachstum, die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote und das positive Konsumklima bei deutschen Verbrauchern stellen auch 2015 gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel dar, insbesondere im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zwar werden laut BNP Paribas Real Estate keine größeren Mietanstiege erwartet, aber leichte Zuwächse in einzelnen Teillagen sind realistisch.

#### Hotelimmobilien-Markt

Die stabile wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verbunden mit dem positiven Konsumklima unter deutschen Verbrauchern sowie steigende Übernachtungszahlen dürften zu einer weiterhin guten Marktentwicklung bei Hotelimmobilien führen. Laut Colliers International ist aufgrund der hohen Nachfrage und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus für 2015 wiederum ein Transaktionsvolumen von über EUR 3,0 Mrd. realistisch, sofern ausreichend Produkte verfügbar sind.

#### 4.2.2. Erwartete Geschäftsentwicklung

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

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Der Leerstand des strategischen Kernbestandes wird auf einem vergleichbaren Niveau wie zum Ende des Geschäftsjahres 2014 erwartet. Die nicht umlagefähigen immobilienbezogenen Aufwendungen werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer zu 2014 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, wenn keine unvorhersehbaren Belastungen anfallen.

Für 2015 plant die TLG IMMOBILIEN, die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch weitere Zukäufe, die entsprechende Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen müssen, zu ergänzen. Dabei sollen insbesondere die im Zusammenhang mit dem Börsengang am 24. Oktober 2014 eingeworbenen Mittel aus der Kapitalerhöhung zur Finanzierung des Wachstums genutzt werden.

Als aktiver Portfolio Manager wird die TLG IMMOBILIEN in 2015 weiterhin an der Optimierung des Immobilienbestandes arbeiten und nicht-strategiekonforme Objekte veräußern, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten.

Aufgrund der soliden Finanzierungsstruktur und der niedrigen Fremdkapitalkosten des Unternehmens erwartet die TLG IMMOBILIEN auch in 2015 Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. Da aufgrund der langen durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen für das Geschäftsjahr 2015 kein größerer Refinanzierungsbedarf besteht, erfolgt die Aufnahme von Fremdkapital vorwiegend im Kontext des Wachstums. Die TLG IMMOBILIEN plant auch weiterhin, die Nettoverschuldungsquote (Net-LTV) in einen avisierten Zielkorridor von 45 bis 50 % (2014: 40,3 %) zu führen.

Die Umsatzerlöse aus der Objektverwertung erwartet die TLG IMMOBILIEN für das Gesamtjahr 2015 deutlich unter dem Niveau von 2014 (2014: EUR 114,4 Mio.). Daraus ergibt sich für das Unternehmen auch unter Einbezug des avisierten Wachstums des Immobilienbestandes und damit einhergehend der Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung, die ohne Berücksichtigung von weiteren Immobilienakquisitionen in 2015 auf dem Niveau von 2014 (2014: EUR 126,1 Mio.) erwartet werden, ein im Vergleich zu 2014 deutlich sinkender Jahresüberschuss (2014: EUR 50,9 Mio.). Diese Tendenz gilt entsprechend für EBT, EBIT und EBITDA.

## 5. CORPORATE GOVERNANCE

### 5.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289a HGB abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung steht gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <http://ir.tlg.de/websites/tlg/German/7100/corporate-governance-und-erklarung-zur-unternehmensfuehrung.html> zur Verfügung. Gemäß § 317 Absatz 2 Satz 3 HGB sind die Angaben nach § 289a HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

### 5.2. 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.

#### 5.2.1. Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2014 hatten die heutigen Vorstände Geschäftsführungsanstellungsverträge bis zum 23. Oktober 2014. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 wurden die Herren Finkbeiner und Karoff zu Mitgliedern des Vorstandes, der mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 10. September 2014) entstandenen TLG IMMOBILIEN, bestellt.

Mit Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (24. Oktober 2014) erhielten die Vorstände neue Anstellungsverträge, zu deren Abschluss der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zahn, durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 ermächtigt wurde.

#### 5.2.2. 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 2014 das STI mindestens TEUR 150 beträgt und noch kein LTI gezahlt oder gewährt wird.

## Vergütungsbestandteile

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

### Fixer Vergütungsbestandteil

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen<sup>2</sup>.

Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Berufsunfallversicherung, die Leistungen im Falle der Invalidität des Vorstandsmitgliedes und im Todesfall für die Hinterbliebenen beinhaltet, 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 Feststellung 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.

Der Zielerreichungsgrad für das STI muss mindestens 70 % betragen und ist bei 130 % gedeckelt. 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.

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

<sup>2</sup> Die Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich Nebenleistungen; Diese bestehen im Wesentlichen aus Dienstwagenutzung, Versicherungsprämien und Reisekostenentschädigungen sowie Zahlungen bei einer betrieblich veranlassenen doppelten Haushaltsführung.

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

Zusätzlich zu einem STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf ein an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientiertes LTI. Der Zielerreichungsgrad für das 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 ERPA NAV (per share 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 ERPA/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 2014/2013

Für den erfolgreichen Börsengang wurde den heutigen Vorständen jeweils eine anteilige Erfolgsprämie von den Gesellschaftern in Form einer Sonderzahlung in Höhe von insgesamt EUR 1,05 Mio. sowie eine Aktienübertragung im Wert von EUR 0,3 Mio. gewährt. Die Zahlung wurde durch die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG abgewickelt.

Im Geschäftsjahr 2013 war Herr Peter Finkbeiner bei der Hudson Advisors Germany GmbH beschäftigt und bezog von dort sein Gehalt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zufluss	Peter Finkbeiner <sup>2)</sup>		Niclas Karoff	
	2014	2013	2014	2013
TEUR				
Festvergütung	300	-	300	248
Nebenleistungen	80	-	16	68
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
Erfolgsprämie <sup>3)</sup>	1.350	-	1.350	0
Einjährige variable Vergütung (STI) <sup>1)</sup>	0	-	170	140
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	-	0	0
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>1.350</b>	<b>-</b>	<b>1.520</b>	<b>140</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.730</b>	<b>-</b>	<b>1.836</b>	<b>456</b>

- 1) Die Regelung der variablen Vergütung, die den Vorständen in 2014 gezahlt wurden, ergibt sich aus den Geschäftsführer-anstellungsverträgen mit der TLG IMMOBILIEN GmbH, in denen lediglich eine Bonusvereinbarung vorgesehen war.  
2) In 2013 erfolgten die Zuflüsse durch Hudson Advisors Germany GmbH.  
3) Die Gewährung der Erfolgsprämie für den Börsengang erfolgte durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN.

Gewährte Zuwendungen <sup>1)</sup>	Peter Finkbeiner <sup>2)</sup>				Niclas Karoff			
	2014	2014 min.	2014 max.	2013	2014	2014 min.	2014 max.	2013
TEUR								
Festvergütung	300	300	300	-	300	300	300	248
Nebenleistungen	80	80	80	-	18	18	18	68
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>380</b>	<b>380</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>316</b>
Erfolgsprämie	2.200	0	2.200 <sup>3)</sup>	-	2.200	0	2.200 <sup>3)</sup>	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	150	150		-	150	150		150
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	-	0	0	0	0
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>2.350</b>	<b>150</b>	<b>2.200</b>	<b>-</b>	<b>2.350</b>	<b>150</b>	<b>2.200</b>	<b>150</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.730</b>	<b>530</b>	<b>2.580</b>	<b>-</b>	<b>2.668</b>	<b>468</b>	<b>2.518</b>	<b>466</b>

- 1) In 2014 erfolgten die Zuwendungen im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der TLG IMMOBILIEN GmbH.  
2) In 2013 erfolgten die Zuwendungen durch Hudson Advisors Germany GmbH.  
3) ohne Berücksichtigung etwaiger Wertveränderungen aus Schwankungen des TLG IMMOBILIEN-Aktienkurses

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB	Peter Finkbeiner <sup>1)</sup>		Niclas Karoff	
	2014	2013	2014	2013
TEUR				
Festvergütung	300	-	300	248
Nebenleistungen	80	-	18	68
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>318</b>	<b>316</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	150	-	150	150
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) <sup>2)</sup>	1.232	-	1.232	0
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>1.382</b>	<b>-</b>	<b>1.382</b>	<b>150</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.762</b>	<b>-</b>	<b>1.700</b>	<b>466</b>

- 1) In 2013 erfolgten die Bezüge durch Hudson Advisors Germany GmbH.  
2) Die Angaben zu den mehrjährigen variablen Vergütungen (LTI) in den Gesamtbezügen ergeben sich aufgrund der rechtsverbindlichen Zusage im Zuge des Abschlusses der Vorstandsverträge in September 2014.

Für das Jahr 2013 bestand ein weiteres Anstellungsverhältnis mit einem Geschäftsführer dessen Gesamtbezüge EUR 0,8 Mio. betragen. Davon entfallen EUR 0,1 Mio. auf fixe Bestandteile sowie EUR 0,2 Mio. auf variable Bestandteile. Zusätzlich wurden auf Grund der Beendigung des Anstellungsverhältnisses Leistungen i. H. v. EUR 0,5 Mio. gezahlt.

## 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-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls 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 Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 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 Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrates nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 30. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates (Herr Michael Zahn) erhält das Doppelte (TEUR 60), ein stellvertretender Vorsitzender (Herr Alexander Heße) erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags (TEUR 45). Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Herr Michael Zahn (Vorsitzender), Herr Alexander Heße, Herr Dr. Michael Bütter) oder des Prüfungsausschusses (Herr Axel Salzmann (Vorsitzender), Herr Michael Zahn, Frau Elisabeth Stheeman) erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 5. Der Vorsitzende des jeweiligen Ausschusses (Herr Zahn für den Präsidial- und Nominierungsausschuss und Herr Salzmann für den Prüfungsausschuss) erhält das Doppelte (TEUR 10).

### Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2014 anteilig gewährt wurden oder gewährt werden:

EUR	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn	20.000,00	2.500,00	1.250,00	4.512,50	28.262,50
Alexander Heße *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Axel Salzmann	10.000,00	0,00	2.500,00	2.375,00	14.875,00
Elisabeth Stheemann	10.000,00	0,00	1.250,00	0,00	11.250,00
Dr. Michael Bütter	10.000,00	1.250,00	0,00	2.137,50	13.387,50
Dr. Claus Nolting	10.000,00	0,00	0,00	1.900,00	11.900,00

\* Herr Heße hat für das Geschäftsjahr 2014 auf sämtliche Vergütungsansprüche ggü. der TLG IMMOBILIEN verzichtet

## 6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2014 beträgt das Grundkapital EUR 61.302.326, eingeteilt in 61.302.326 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.

### Wesentliche Beteiligung von Aktionären

Zum 31. Dezember 2014 hielt die luxemburgische LSREF II East AcquiCo S.à r.l. insgesamt 42,95 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Hinsichtlich der Aktionärsstruktur laut vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wird auf den Anhang verwiesen.

### 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.

### Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von neuen Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. Oktober 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 30.651.163 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 30.651.163,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter bestimmten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 26.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 26.000.000 neuen Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft insbesondere Gewährung von Aktien an die Gläubiger von etwaigen Wandelschuldverschreibungen, die bis zum 24. September 2019 begeben werden könnten.

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

### 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.

### **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 die 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-Cap jeweils entsprechen.

## **7. HINWEIS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT**

Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg hielt bis zum 23. Oktober 2014 94,9 % der Anteile der TLG IMMOBILIEN AG (bis zum 1. September 2014 TLG IMMOBILIEN GmbH).

Mit dem Börsengang am 24. Oktober 2014 hielt die LSREF II East AcquiCo S.à r.l. noch 43,0 % der Anteile des Unternehmens und ist somit weiterhin wesentlicher Aktionär der TLG IMMOBILIEN AG. Aufgrund der fortwährenden Möglichkeit, eine Mehrheit auf der Hauptversammlung zu erzielen, ist der Abhängigkeitstatbestand auch nach dem Börsengang erfüllt. Daher hat die Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. September 2014 bis 31. Dezember 2014 ein Bericht gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt.

Schlusserklärung des Vorstandes:

„Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften vom 1. September 2014 bis 31. Dezember 2014 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen i.S. von § 312 AktG sind weder getroffen noch unterlassen worden.“

**8. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄß §§ 264 ABS. 2 SATZ 3, 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB**

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

Berlin, 19. März 2015

gez. Peter Finkbeiner,

gez. Niclas Karoff

# JAHRESABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG DETAILINDEX

## JAHRESABSCHLUSS

BILANZ  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

## ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG

1. ALLGEMEINES
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
3. AKTIVA
4. PASSIVA
5. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE
6. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
7. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE
8. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
9. ERTRÄGE
10. AUFWENDUNGEN
11. TREUHANDVERMÖGEN
12. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE
13. GESCHÄFTSFÜHRUNG/VORSTAND
14. AUFSICHTSRAT
15. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG
16. CORPORATE GOVERNANCE
17. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		519.927,35	872
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.089.297.138,36		1.074.414
2. Technische Anlagen	490.437,00		474
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.987,07		287
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.860.131,37		48.767
		<b>1.100.900.693,80</b>	<b>1.123.942</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	92.056.120,12		45.125
2. Sonstige Ausleihungen	2.475.026,47		0
		<b>94.531.146,59</b>	<b>45.125</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Immobilien	1.272.290,18		1.980
2. Unfertige Leistungen	16.433.550,98		16.886
		<b>17.705.841,16</b>	<b>18.866</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.557.970,76		7.161
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	191.096,30		1.418
3. Sonstige Vermögensgegenstände	20.053.782,24		677
		<b>30.802.849,30</b>	<b>9.256</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>151.391.761,71</b>	<b>143.055</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.451.439,42</b>	<b>7.507</b>
		<b>1.403.303.659,33</b>	<b>1.348.623</b>

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		61.302.326,00	52.000
davon bedingtes Kapital EUR 26.000.000,00 (Vj. TEUR 0)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		390.714.615,49	458.564
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		25.431.625,43	843
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		25.431.625,43	73.610
		<b>502.880.192,35</b>	<b>585.017</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>9.908.889,45</b>	<b>15.774</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.411.536,05		6.655
2. Steuerrückstellungen	9.737.424,42		44.098
3. Sonstige Rückstellungen	16.629.090,28		28.491
		<b>32.778.050,75</b>	<b>79.244</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	774.335.271,27		629.011
2. Erhaltene Anzahlungen	20.029.369,13		16.832
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.480.991,79		5.825
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.831.417,05		5.176
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.780.858,27		11.484
davon aus Steuern EUR 1.630.436,38 (Vj. TEUR 1.547)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.265,69 (Vj. TEUR 1)			
		<b>811.457.907,51</b>	<b>668.328</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>380.276,27</b>	<b>260</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		<b>45.898.343,00</b>	<b>0</b>
		<b>1.403.303.659,33</b>	<b>1.348.623</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2014

	2014		2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		243.473.248,80	345.600
<b>2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		-451.923,22	949
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		33.167.776,82	81.499
		<b>276.189.102,40</b>	<b>428.048</b>
<b>4. Materialaufwand</b>			
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	51.719.499,96		133.283
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	37.696.574,34		36.374
		<b>89.416.074,30</b>	<b>169.657</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Gehälter	11.548.549,47		20.071
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.766.056,92		2.334
davon für Altersversorgung EUR 140.432,90 (Vj. TEUR 280)			
		<b>13.314.606,39</b>	<b>22.405</b>
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	44.227.789,66		69.432
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	18.689,00		680
		<b>44.246.478,66</b>	<b>70.112</b>
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>22.258.511,39</b>	<b>11.055</b>
		<b>106.953.431,66</b>	<b>154.819</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	160.000,00		4.781
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 160.000,00 (Vj. TEUR 4.781)			
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	800.484,78		652
<b>10. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	0,00		1.324
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	46.447.666,83		39.072
davon an verbundene Unternehmen EUR 20.152,00 (Vj. TEUR 26)			
		<b>-45.487.182,05</b>	<b>-34.963</b>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		61.466.249,61	119.856
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		10.324.405,87	36.920
<b>14. Sonstige Steuern</b>		278.592,88	59
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>50.863.250,86</b>	<b>82.877</b>
<b>16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		73.610.016,30	19.689
<b>17. Entnahmen aus Kapitalrücklagen</b>		158.546.717,29	199.776
<b>18. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen</b>		843.266,41	96.445
<b>19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>		25.431.625,43	0
<b>20. Ausschüttungen</b>		233.000.000,00	325.177
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>25.431.625,43</b>	<b>73.610</b>

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	7.075.127,03	244.912,15	35.790,46	0,00		7.284.248,72
	<b>7.075.127,03</b>	<b>244.912,15</b>	<b>35.790,46</b>	<b>0,00</b>		<b>7.284.248,72</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.494.152.646,30	2.997,82	100.660.180,13	104.518.234,38		1.498.013.698,37
2. Technische Anlagen	1.110.511,04	0,00	72.110,04	167.142,86		1.205.543,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.832.067,07	111.389,86	273.140,03	0,00		4.670.316,90
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	54.059.683,03	64.655.158,63	3.169.333,05	-104.685.377,24		10.860.131,37
	<b>1.554.154.907,44</b>	<b>64.769.546,31</b>	<b>104.174.763,25</b>	<b>0,00</b>		<b>1.514.749.690,50</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	72.224.342,63	47.072.602,81	1.807.839,01	0,00		117.489.106,43
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	2.475.026,47	0,00	0,00		2.475.026,47
	<b>72.224.342,63</b>	<b>49.547.629,28</b>	<b>1.807.839,01</b>	<b>0,00</b>		<b>119.964.132,90</b>
	<b>1.633.454.377,10</b>	<b>114.562.087,74</b>	<b>106.018.392,72</b>	<b>0,00</b>		<b>1.641.998.072,12</b>

Kumulierte Abschreibungen						
	1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Umbuchungen	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	6.203.256,03	596.855,80	35.790,46	0,00	0,00	6.764.321,37
	<b>5.433.310,67</b>	<b>596.855,80</b>	<b>35.790,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.764.321,37</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	419.738.549,78	43.373.189,59	49.997.172,04	9.690.274,92	5.292.267,60	408.716.560,01
2. Technische Anlagen	636.574,49	114.689,41	36.157,04	0,00	0,00	715.106,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.545.532,00	143.054,86	271.257,03	0,00	0,00	4.417.329,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.292.267,60	0,00	0,00	0,00	-5.292.267,60	0,00
	<b>430.212.923,87</b>	<b>43.630.933,86</b>	<b>50.304.586,11</b>	<b>9.690.274,92</b>	<b>0,00</b>	<b>413.848.996,70</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.099.347,04	0,00	1.666.360,73	0,00	0,00	25.432.986,31
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>27.099.347,04</b>	<b>0,00</b>	<b>1.666.360,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.432.986,31</b>
	<b>462.745.581,58</b>	<b>44.227.789,66</b>	<b>52.006.737,30</b>	<b>9.690.274,92</b>	<b>0,00</b>	<b>446.046.304,38</b>

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (FORTFÜHRUNG)

		Buchwerte
		31.12.2013
		EUR
	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	519.927,35	871.871,00
	<b>519.927,35</b>	<b>871.871,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.089.297.138,36	1.074.414.096,52
2. Technische Anlagen	490.437,00	473.936,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.987,07	286.535,07
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.860.131,37	48.767.415,43
	<b>1.100.900.693,80</b>	<b>1.123.941.983,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	92.056.120,12	45.124.995,59
2. Sonstige Ausleihungen	2.475.026,47	0,00
	<b>94.531.146,59</b>	<b>45.124.995,59</b>
	<b>1.195.951.767,74</b>	<b>1.169.938.850,16</b>



# ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN, FÜR DAS JAHR 2014

## 1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften, des GmbH-Gesetzes (GmbHG), des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Mit Umwandlungsbeschluss vom 5. September 2014 wurde die TLG IMMOBILIEN GmbH (kurz: TLG IMMOBILIEN) in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Seit dem 24. Oktober 2014 werden ihre Aktien im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Vor dem Börsengang waren die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN mit einem Anteil von 94,9 % die LSREF II East AcquiCo S.à r. l., Luxemburg, und mit einem Anteil von 5,1 % die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt/M. Nach dem Börsengang unterschritt der Stimmrechtsanteil die 50 %-Grenze. Zum Jahresende betrug der Stimmrechtsanteil 42,95 %. LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg, ist somit weiterhin der größte Aktionär der TLG IMMOBILIEN.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31.12.2014 an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil	Eigenkapital am 31.12.2014 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 TEUR
TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma	100 %	12.545	1.297
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	100 %	27.783	1.355
Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden i. L.	100 %	24	3
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin i. L.	100 %	87	-4
TLG FAB S.à r.l., Luxembourg	94,896 %	32.407	86

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert 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 bewertet und werden, soweit sie einer Abnutzung unterliegen, planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

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.

Der Ausweis von Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind, erfolgt innerhalb der Vorräte. Sie 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 4,54 % (Vorjahr 4,9 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vorjahr 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vorjahr 1 %) berücksichtigt. Für die Pensionsrückstellungen wurde das Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB insoweit ausgeübt, als das der Auflösungsbetrag aus der Neubewertung in Höhe von EUR 0,7 Mio. zum Bilanzstichtag nicht aufgelöst wurde, da er im Übergangszeitraum bis zum 31. Dezember 2024 wieder zugeführt werden müsste.

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 als Anlage beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken belaufen sich nach Abschreibungen auf EUR 1.089,3 Mio.

Die Finanzanlagen (EUR 94,5 Mio.) betreffen Anteile an fünf Tochtergesellschaften und eine langfristige Ausleihe. Der Abgang von EUR 0,1 Mio. resultiert aus dem Verkauf von zwei assoziierten Unternehmen. Der Erwerb der TLG FAB S.à r.l., Luxemburg, mit einem Anteil von 94,9 % führte zu einem Zugang von EUR 47,1 Mio. Des Weiteren besteht eine langfristige Ausleihe gegen den Minderheitengesellschafter der neu erworbenen Gesellschaft, der Wisteria Participation I S.à r.l., Luxemburg, in Höhe von EUR 2,5 Mio.

Neben den üblichen Veräußerungen im Geschäftsjahr ergaben sich für im Umlaufvermögen bilanzierte Werte für Immobilien keine wesentlichen Anpassungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Der Bilanzansatz beträgt danach EUR 1,3 Mio.

In den unfertigen Leistungen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (EUR 16,4 Mio.) enthalten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 10,6 Mio.) setzen sich aus den Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften (EUR 7,0 Mio.) sowie den Forderungen aus der Vermietung (EUR 2,2 Mio.) und sonstigen Forderungen (EUR 1,4 Mio.) zusammen. Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen weniger als ein Jahr (Vorjahr EUR 0,1 Mio. mehr als ein Jahr).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 0,2 Mio.) betreffen im Wesentlichen eine Forderung gegen die TLG FAB S.à r.l., Luxemburg, aus Darlehenszinsen, die innerhalb eines Jahres fällig ist.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (EUR 20,1 Mio.) beinhalten neben den Forderungen aus Darlehen an Dritte (EUR 0,3 Mio.) und aus Steuern (EUR 9,8 Mio.) im Wesentlichen Forderungen aus der Weiterberechnung der im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen (EUR 9,8 Mio.) an den ehemaligen Mehrheitsgesellschafter und jetzigen Aktionär LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg. Im Sinne des § 265 Abs. 3 HGB handelt es sich auch um eine Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 0,2 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr EUR 0,3 Mio. mehr als ein Jahr).

Unter Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 151,4 Mio.) werden im Wesentlichen laufende Konten (EUR 51,0 Mio.) und Festgelder (EUR 100,4 Mio.) erfasst. Davon sind EUR 0,7 Mio. verfügungsbeschränkt, wovon zu Sicherungszwecken EUR 0,5 Mio. an die Deutsche Kreditbank AG (kurz: DKB) verpfändet sind.

#### 4. PASSIVA

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von EUR 61,3 Mio. ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 61.302.326 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00. Im Geschäftsjahr 2014 hat sich das Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung um EUR 9,3 Mio. erhöht.

##### GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Oktober 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Oktober 2019 um bis zu EUR 30.651.163 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 30.651.163 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/II). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des Genehmigten Kapitals 2014/II auszuschließen. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Das durch die Hauptversammlung vom 25. September 2014 beschlossene und bis zum 24. September 2019 befristete Genehmigte Kapital 2014/I wird gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Oktober 2014 mit Wirksamwerden des neuen Genehmigten Kapital 2014/II aufgehoben.

##### BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. September 2014 um bis zu EUR 26.000.000 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/I).

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. September 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 24. September 2019 einmalig oder mehrmals mit Schuldverschreibungen verbundene Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen oder mit Wandlungspflichten ausgestatteten Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500.000.000 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 26.000.000 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von EUR 390,7 Mio. aus. Die Veränderungen (EUR 67,9 Mio.) resultieren aus der Entnahme für eine Ausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von EUR 158,5 Mio. sowie einer Zuzahlung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 90,7 Mio.

Die Gewinnrücklagen (andere Gewinnrücklagen) wurden zum Zwecke der Ausschüttung vollständig in Höhe von EUR 0,8 Mio. entnommen.

Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag in Höhe von 50 % des Jahresüberschusses (EUR 25,4 Mio.) in die andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 5 % des Jahresüberschusses nach § 150 Abs. 2 AktG erfolgte nicht, da bereits durch die bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB der nach § 150 Abs. 2 AktG geforderte Betrag in Höhe von 10 % des Grundkapitals von EUR 6,1 Mio. erbracht wurde.

Nach Entnahmen, Einstellungen und Ausschüttungen ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 25,4 Mio. und ein Eigenkapital von EUR 502,9 Mio.

Der Sonderposten für Investitionszulagen entwickelte sich durch Auflösungen entsprechend der Abschreibung der Anlagegüter in Höhe von EUR 0,7 Mio. auf EUR 9,0 Mio. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse weist durch weitere Auflösungen entsprechend der Abschreibungen bzw. der Abgänge der Anlagegüter von EUR 4,4 Mio. einen Betrag von EUR 0,9 Mio. aus.

Den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. liegen gutachterliche Ermittlungen zu Grunde. Die Verminderung um EUR 0,2 Mio. resultiert aus der Inanspruchnahme im Geschäftsjahr 2014. Durch die Ausübung des Beibehaltungswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung in Höhe von EUR 0,7 Mio.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von EUR 9,7 Mio. betreffen im Wesentlichen die Rückstellung für Körperschaftsteuer (EUR 4,1 Mio.), Gewerbesteuer (EUR 5,3 Mio.) und sonstige Steuern (EUR 0,3 Mio.). Die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer beziehen sich auf die Jahre 2007-2011 für die noch ausstehenden Bescheide aufgrund der laufenden Betriebsprüfung.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 16,6 Mio. betreffen zum größten Teil die Rückstellungen für die Rückzahlung von Investitionszulagen und Investitionszuschüssen (EUR 4,2 Mio.), Restrukturierungsaufwand (EUR 1,9 Mio.), Personalaufwand (EUR 1,9 Mio.), die Objektverwaltung (EUR 1,4 Mio.), ausstehende Rechnungen (EUR 1,1 Mio.) sowie Prozessrisiken (EUR 0,9 Mio.).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

	31.12.2014				31.12.2013	
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	
	Mio. EUR	bis 1 Jahr Mio. EUR	1 - 5 Jahre Mio. EUR	über 5 Jahre Mio. EUR	Mio. EUR	bis 1 Jahr Mio. EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	774,3	39,3	304,8	430,2	629,0	116,0
aus erhaltenen Anzahlungen	20,0	20,0	-	-	16,8	16,8
aus Lieferungen und Leistungen	4,5	4,1	0,4	-	5,8	4,7
gegenüber verbundenen Unternehmen	7,8	7,8	-	-	5,2	5,2
sonstige Verbindlichkeiten	4,9	3,4	1,0	0,5	11,5	9,4
<b>Summe</b>	<b>811,5</b>	<b>74,6</b>	<b>306,2</b>	<b>430,7</b>	<b>668,3</b>	<b>152,1</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 774,3 Mio. betreffen hauptsächlich Kredite der Pfandbriefbank AG (EUR 111,1 Mio.), der Landesbank Hessen-Thüringen (EUR 110,5 Mio.), der Unicredit Bank – HypoVereinsbank AG (EUR 68,7 Mio.), Berlin Hyp AG (EUR 66,9 Mio.), der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (EUR 65,7 Mio.), der

Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG (EUR 61,6 Mio.) und der Berliner Sparkasse (EUR 60,0 Mio.). Die Kredite sind alle durch Grundschulden besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 20,0 Mio. betreffen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern (EUR 16,8 Mio.). Die übrigen Anzahlungen stehen in Verbindung mit noch nicht wirksam gewordenen Kaufverträgen aus dem Liegenschaftsverkauf (EUR 3,2 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Standortentwicklung (EUR 1,8 Mio.), Verbindlichkeiten aus Garantieforderungen (EUR 1,3 Mio.), Verbindlichkeiten aus Objektverwaltung (EUR 0,9 Mio.), Verbindlichkeiten aus allgemeiner Geschäftstätigkeit (EUR 0,4 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien (EUR 0,1 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 7,8 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 1,8 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus sind mit EUR 1,6 Mio. Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 380 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

	<b>31.12.2014</b>
Latente Steuern auf Differenzen für	TEUR
Sachanlagevermögen (saldiert)	-8.511
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	791
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-43.859
Pensionsrückstellungen	661
Sonstige Rückstellungen	56
Sonstige Verbindlichkeiten	-1
<b>Summe</b>	<b>-50.863</b>
<b>Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag</b>	<b>4.965</b>
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>-45.898</b>

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,770 % zu Grunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 427 %.

## 5. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von EUR 0,7 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 Avalanspruchnahme in Höhe von EUR 0,5 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.

## 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. Die Kündigungstermine der Leasing- und Dienstleistungsverträge liegen in 2015.

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:

	<b>TEUR</b>
2015	567
2016	58
2017	5
	<b>630</b>

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 139 auf Mietverträge, TEUR 297 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 194 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von EUR 54,3 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)

Art (Anzahl)	Betrag per 31.12.2014	Laufzeit	Beizulegender Zeitwert	Buchwert (sofern vorhanden)	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
	EUR Mio.		EUR Mio.	EUR Mio.	
Zinsscap	300,0	28.12.2012-28.12.2015	0,0	0,0	n/a
Forward Swap	41,4	23.12.2013-30.12.2020	-2,9	0,0	n/a
Forward Swap	20,0	30.12.2013-31.03.2021	-1,6	0,0	n/a
Forward Swap	8,4	31.03.2014-30.11.2016	-0,1	0,0	n/a
Forward Swap	5,1	31.03.2014-30.11.2017	-0,1	0,0	n/a
Forward Swap	4,6	31.03.2014-30.09.2018	-0,1	0,0	n/a
Forward Swap	6,6	31.03.2014-04.02.2019	-0,2	0,0	n/a
Forward Swap	9,8	31.03.2014-31.05.2019	-0,3	0,0	n/a
Forward Swap	6,6	31.03.2014-30.06.2019	-0,2	0,0	n/a
Forward Swap(2)	15,5	31.03.2014-30.09.2019	-0,5	0,0	n/a
Forward Swap	13,4	31.03.2014-31.03.2020	-0,4	0,0	n/a
Forward Swap	8,8	31.03.2014-31.12.2020	-0,4	0,0	n/a
Forward Swap	10,7	31.03.2014-31.03.2021	-0,4	0,0	n/a
Forward Swap	5,8	31.03.2014-30.05.2022	-0,3	0,0	n/a
Forward Swap	3,4	31.03.2014-30.12.2022	-0,2	0,0	n/a
Forward Swap	8,6	31.03.2014-31.10.2023	-0,6	0,0	n/a
Forward Swap	27,0	07.04.2014-30.11.2017	-0,4	0,0	n/a
Forward Swap	72,5	25.04.2014-28.02.2020	-3,2	0,0	n/a
Forward Swap	25,2	16.05.2014-16.05.2024	-2,3	0,0	n/a
Forward Swap	49,7	27.06.2014-30.06.2024	-3,3	0,0	n/a
Forward Swap	5,6	30.06.2014-30.12.2020	-0,4	0,0	n/a
Forward Swap	13,7	29.08.2014-28.02.2020	-0,2	0,0	n/a
<b>Zwischensumme</b>	<b>662,4</b>			<b>0,0</b>	

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 362,4 Mio.	EUR 362,4 Mio.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich 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 Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet.

## 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 243,5 Mio. (Vorjahr EUR 345,6 Mio.) enthalten EUR 126,1 Mio. (Vorjahr EUR 129,0 Mio.) aus der Objektbewirtschaftung, EUR 114,4 Mio. (Vorjahr EUR 213,0 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und EUR 2,9 Mio. (Vorjahr EUR 3,6 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften entfallen EUR 112,7 Mio. auf Liegenschaften des Anlagevermögens und EUR 1,7 Mio. auf Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Die Bestandsveränderung von EUR 0,5 Mio. ergibt sich aus im Vergleich zum Vorjahr geringeren noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 33,2 Mio. betreffen EUR 5,5 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 2,6 Mio. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen sowie EUR 0,9 Mio. Auflösungen des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüssen. Darüber hinaus sind mit EUR 9,8 Mio. Erträge aus der anteiligen Erstattung von Kosten des Börsengangs sowie mit EUR 1,3 Mio. periodenfremde Erträge enthalten, wovon EUR 1,3 Mio. aus Erträgen der Objektverwaltung resultieren.

Die Erträge aus Beteiligungen (EUR 0,2 Mio.) resultieren aus Gewinnausschüttungen bzw. -entnahmen von Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge (EUR 0,8 Mio.) ergeben sich im Wesentlichen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Anlage liquider Mittel (EUR 0,4 Mio.).

## 10. AUFWENDUNGEN

Der Materialaufwand in Höhe von EUR 89,4 Mio. betrifft mit EUR 51,7 Mio. Buchwertabgänge aus Verkäufen, mit EUR 31,2 Mio. Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sowie mit EUR 6,5 Mio. Aufwendungen für übrige bezogene Leistungen. Von den Buchwertabgängen betreffen EUR 50,9 Mio. Liegenschaften des Anlagevermögens und EUR 0,8 Mio. Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Personalkosten in Höhe von EUR 13,3 Mio. fielen im Geschäftsjahr für durchschnittlich 140 unbefristet und für durchschnittlich neun befristet beschäftigte Mitarbeiter an. Des Weiteren waren im Durchschnitt zwölf Auszubildende beschäftigt und eine Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen EUR 37,1 Mio., außerdem erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 7,1 Mio. aufgrund einer dauerhaften Wertminderung.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, betreffen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, die aus den gesunkenen Preisen am lokalen Immobilienmarkt resultieren (TEUR 19).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 22,3 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR 1,6 Mio.) sowie Aufwendungen die im Zusammenhang mit dem Börsengang stehen (EUR 13,6 Mio.).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (EUR 46,4 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus den Zinsen für Darlehen (EUR 19,9 Mio.) sowie aus Ablösungs- bzw. Ausgleichszahlungen für Zins-sicherungsgeschäfte (EUR 24,6 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 10,3 Mio.) betreffen die Steuerbelastung für Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag 2014 (EUR 0,5 Mio.), die Steuerbelastung für Gewerbesteuer 2014 (EUR 0,6 Mio.), die Auflösung der Steuerrückstellungen für das Jahr 2013 (EUR 34,5 Mio.), die Steuererstattung für das Jahr 2013 (EUR 2,2 Mio.) sowie die passiven latenten Steuern 2014 (EUR 45,9 Mio.).

## 11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr EUR 4,6 Mio.).

## 12. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

## 13. GESCHÄFTSFÜHRUNG/VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

Peter Finkbeiner,  
Niclas Karoff

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für die Geschäftsführung/den Vorstand beliefen sich im Jahr 2014 auf TEUR 866. Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütung zum Zeitpunkt der Gewährung im September 2014 beträgt insgesamt TEUR 2.464. Die Aufwandserfassung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2015.

In 2014 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 149. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 2.509.

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

## 14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

### **Michael Zahn**

**Seit 05.09.2014**

Vorsitzender des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main  
 Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG (15.01.2014 bis 31.12.2014), Berlin  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates, Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates, GEHAG GmbH, Berlin  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 31.12.2014), KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin  
 Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg  
 Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin

### **Alexander Heße**

**Seit 05.09.2014**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG  
 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

### **Dr. Michael Bütter**

**Seit 25.09.2014**

Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 CLO, CIO und Mitglied der Geschäftsführung, Ferrostaal GmbH

### **Dr. Claus Nolting**

**Seit 05.09.2014**

Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Rechtsanwalt und Berater  
 Mitglied des Aufsichtsrates, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf

### **Axel Salzmann**

**Seit 25.09.2014**

Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin  
 Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG  
 Finanzvorstand, Bilfinger SE, Mannheim

### **Elisabeth Stheeman**

**Seit 25.09.2014**

Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG  
 Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG  
 Independent Non-Executive Board Director, ReDefine International PLC (FTSE listed UKREIT), London  
 Governor (Beirat) der London School of Economics (LSE)  
 Mitglied im Prüfungsausschuss der London School of Economics (LSE)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 betragen TEUR 68. Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

## 15. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Geschäftsjahr 2014 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag folgende Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG oder nach § 21 Abs. 1 oder 1a WpHG mitgeteilt worden.

Am 27. Oktober 2014 hat die TLG IMMOBILIEN AG folgende Stimmrechtsmeldungen nach § 21 Abs. 1a WpHG (Mitteilung zur Erstzulassung) erhalten:

1. Die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt (Main), Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 4,33 % (2.652.000 Stimmrechte) betragen hat.
2. Die Delpheast Verwaltungs-GmbH, Frankfurt (Main), Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 4,33 % (2.652.000 Stimmrechte) betragen hat. Der Delpheast Verwaltungs-GmbH sind 4,33 % (2.652.000 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgendes von der Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG.
3. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Bertrange, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) betragen hat. Der LSREF II East Lux GP S.à r.l. sind 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

LSREF II East Lux GP SCA  
 LSREF II East AcquiCo S.à r.l.  
 Delpheast Verwaltungs-GmbH  
 Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG

4. Die LSREF II East Lux GP SCA, Bertrange, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) betragen hat. Der LSREF II East Lux GP SCA sind 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

LSREF II East AcquiCo S.à r.l.  
 Delpheast Verwaltungs-GmbH  
 Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG

5. Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Bertrange, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) betragen hat. Der LSREF II East AcquiCo S.à r.l. sind davon 4,33 % (2.652.000 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

Delpheast Verwaltungs-GmbH  
 Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG

Am 30. Oktober 2014 hat die TLG IMMOBILIEN AG folgende Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG und § 25a WpHG erhalten:

1. Die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt (Main), Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28.10.2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.
2. Die Delpheast Verwaltungs-GmbH, Frankfurt (Main), Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr indirekter Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28.10.2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.
3. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 45,35 % (das entspricht 27.802.326 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 21, 22 WpHG beträgt 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechte).

Kette der kontrollierten Unternehmen:  
 LSREF II East Lux GP SCA, LSREF II East AcquiCo S.à r.l.  
 ISIN oder Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments:  
 Greenshoe option, Fälligkeitstag am 22.11.2014

4. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 75 % und 50 % unterschritten hat und zu diesem Tag 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG jeweils 3 % oder mehr beträgt:

LSREF II East Lux GP SCA  
LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

5. Die LSREF II East Lux GP SCA, Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 45,35 % (das entspricht 27.802.326 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 21, 22 WpHG beträgt 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

ISIN oder Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments:

Greenshoe option, Fälligkeitstag am 22. November 2014

6. Die LSREF II East Lux GP SCA, Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 75 % und 50 % unterschritten hat und zu diesem Tag 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG jeweils 3 % oder mehr beträgt:

LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

7. Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 45,35 % (das entspricht 27.802.326 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 21, 22 WpHG beträgt 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten). ISIN oder Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments: Greenshoe option, Fälligkeitstag am 22. November 2014.
8. Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 75 % und 50 % unterschritten hat und zu diesem Tag 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) beträgt.

Am 31. Oktober 2014 hat die TLG IMMOBILIEN AG folgende Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG erhalten:

Die Allianz Global Investors Europe GmbH, Frankfurt/Main, Deutschland, hat mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,17 % (das entspricht 2556722 Stimmrechten) betragen hat. 2,99 % der Stimmrechte (das entspricht 1.838.728 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 28. November 2014 folgende Mitteilungen nach § 25a WpHG erhalten:

1. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 28. November 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 22. November 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechte). Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechte).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

LSREF II East Lux GP SCA, LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

2. Die LSREF II East Lux GP SCA, Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 26. November 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 22. November 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

3. Die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Bertrange, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG am 26. November 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 22. November 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Am 3. Dezember 2014 hat TLG IMMOBILIEN AG von der LSREF II East Lux GP S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg die folgenden Korrekturmeldungen erhalten:

- ▼ Korrektur einer Stimmrechtsmitteilung vom 27. Oktober 2014 nach § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht am 29. Oktober 2014,
- ▼ Korrektur einer Stimmrechtsmitteilung vom 30. Oktober 2014 nach § 21 Abs. 1 WpHG veröffentlicht am 4. November 2014 und
- ▼ Korrektur einer Stimmrechtsmitteilung vom 30. Oktober 2014 nach § 25a WpHG veröffentlicht am 4. November 2014.

Die Korrekturen wurden notwendig, weil in den bislang vorliegenden Mitteilungen irrtümlich Bertrange anstatt Luxemburg als Sitz angegeben war.

1. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG am 23. Oktober 2014, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum Handel an einem organisierten Markt, 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) betragen hat. Der LSREF II East Lux GP S.à r.l. sind 84,83 % (52.000.000 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

LSREF II East Lux GP SCA  
 LSREF II East AcquiCo S.à r.l.  
 Delpheast Verwaltungs-GmbH  
 Delpheast Beteiligungs GmbH & Co KG

2. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 75 % und 50 % unterschritten hat und zu diesem Tag 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG jeweils 3 % oder mehr beträgt:

LSREF II East Lux GP SCA  
 LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

3. Die LSREF II East Lux GP S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 25a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 28. Oktober 2014 die Schwelle von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 45,35 % (das entspricht 27.802.326 Stimmrechten von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 5,46 % (das entspricht 3.350.000 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 39,89 % (das entspricht 24.452.326 Stimmrechten).



Kette der kontrollierten Unternehmen:

LSREF II East Lux GP SCA, LSREF II East AcquiCo S.à r.l.

ISIN oder Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments:

Greenshoe-option, Fälligkeitstag am 22. November 2014

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 8. Dezember 2014 folgende Mitteilungen nach § 25a WpHG erhalten:

1. Die J.P. Morgan Securities plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

2. Die J.P. Morgan Chase International Holdings, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten)

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

3. Die J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 %

überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).  
Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

4. Die J.P. Morgan Capital Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings, J.P.  
Morgan Chase (UK) Holdings Limited

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

5. Die J.P. Morgan International Finance Limited, Newark, Delaware, USA, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt. Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten)

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings,  
J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, J.P. Morgan Capital Holdings Limited

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

6. Die Bank One International Holdings Cooperation, Chicago, Illinois, USA, hat uns gemäß § 25a WpHG am 08.12.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings, J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, J.P. Morgan Capital Holdings Limited, J.P. Morgan International Finance Limited

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

7. Die J.P. Morgan international Inc., New York, NY, USA, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings, J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, J.P. Morgan Capital Holdings Limited, J.P. Morgan International Finance Limited, Bank One International Holdings Cooperation

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

8. Die JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, Ohio, USA, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 42,95 % (das entspricht 26.331.278 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 42,95 % (das entspricht 26.331.278 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings, J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, J.P. Morgan Capital Holdings Limited, J.P. Morgan International Finance Limited, Bank One International Holdings Cooperation, J.P. Morgan international Inc.

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

9. Die JPMorgan Chase & Co, New York, NY, USA, hat uns gemäß § 25a WpHG am 8. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland, am 5. Dezember 2014 die Schwelle von 30 %, 25 %, 15 %, 10 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 43,25 % (das entspricht 26.515.107 von insgesamt 61.302.326 Stimmrechten) beträgt.

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG beträgt 43,25 % (das entspricht 26.515.107 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 43,25 % (das entspricht 26.515.107 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG beträgt 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten). Davon indirekt gehalten: 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil nach § 21, 22 WpHG beträgt 0,30 % (das entspricht 183.829 Stimmrechten).

Kette der kontrollierten Unternehmen:

J.P. Morgan Securities plc, J.P. Morgan Chase International Holdings, J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited, J.P. Morgan Capital Holdings Limited, J.P. Morgan International Finance Limited, Bank One International Holdings Cooperation, J.P. Morgan international Inc., JPMorgan Chase Bank, National Association

Das (Finanz-/sonstige) Instrument bezieht sich auf einen Anteil über 26.331.278 Aktien an der TLG IMMOBILIEN AG, das im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag gewährt wurde und das JP Morgan Securities plc, bei fortdauernder Leistungsstörung des Kreditvertrages, berechtigen würde, sich die Aktien anzueignen.

## 16. CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.tlg.de](http://www.tlg.de) im Bereich Investor Relations zugänglich gemacht.

## 17. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Berlin, 19. März 2015

gez. Peter Finkbeiner,  
Mitglied des Vorstandes

gez. Niclas Karoff,  
Mitglied des Vorstandes

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lageberichts. 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 Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 20. März 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Plett  
Wirtschaftsprüfer

Pilawa  
Wirtschaftsprüfer

# KONTAKT

Herausgeber:  
TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12  
D-10117 Berlin

Investor Relations  
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089  
Fax: + 49 30 2470 7446  
E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)  
Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

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

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage. Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.