

INHALT

| | |
|---|----------|
| Lagebericht..... | Seite 01 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2013..... | Seite 27 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für 2013..... | Seite 29 |
| Entwicklung des Anlagevermögens..... | Seite 30 |
| Anhang..... | Seite 31 |
| Bestätigungsvermerk..... | Seite 49 |

Lagebericht der TLG IMMOBILIEN GmbH für das Jahr 2013

1. Grundlagen des Unternehmens

Die TLG IMMOBILIEN GmbH (TLG IMMOBILIEN oder Gesellschaft) wurde von ihrem Gesellschafter, der Bundesrepublik Deutschland, mit Vertrag vom 19.12.2012 veräußert. Erwerber waren 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. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte entsprechend der vertraglichen Regelung am 31.12.2012. Die TLG IMMOBILIEN hat am 02.01.2013 einen Beherrschungsvertrag mit der LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg (Lonestar, als herrschendes Unternehmen) abgeschlossen.

Damit ist die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2013 ein privates Immobilienunternehmen.

1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Gewerbeimmobilienspezialist für Berlin und Ostdeutschland

Die TLG IMMOBILIEN ist seit mehr als 20 Jahren als führender Immobilienbestandshalter in Berlin und Ostdeutschland tätig. Dabei agiert das Unternehmen als aktiver Portfoliomanager und konzentriert sich auf Basis nachhaltig gesicherter Cashflows auf Büroimmobilien in Berlin und den ostdeutschen Wachstumszentren sowie - regional diversifiziert - auf Einzelhandelsimmobilien in frequentierten Mikrolagen ostdeutscher Städte. Darüber hinaus ist die TLG IMMOBILIEN Eigentümer einer Reihe langfristig vermieteter Hotelimmobilien in hervorragenden Innenstadtlagen in Berlin, Dresden und Rostock.

Mit dieser Strategie verbindet das Unternehmen bei nachhaltiger Ertragsstärke die Vorteile einer risikodiversifizierten Portfoliostruktur mit der Möglichkeit zur Nutzung positiver Wertentwicklungen an wirtschaftlich besonders prosperierenden Einzelstandorten. Seit dem Jahr 2006 hat die TLG IMMOBILIEN rund 1 Milliarde Euro in ihr Gewerbeportfolio investiert.

Aktiver Portfoliomanager mit integrierter Management-Plattform

Im Rahmen der Portfoliostrategie stehen Objekte in zukunftssicheren Lagen, mit guter Gebäudesubstanz und nachhaltigen Mieterträgen im Fokus.

Nach der Abspaltung des Wohnimmobilienbereiches zum Jahreswechsel 2012 konzentriert sich das Unternehmen mit seiner integrierten Management-Plattform auf bewirtschaftungseffiziente Gewerbeimmobilien. Im Zuge dessen erfolgte während des abgelaufenen Geschäftsjahres die fortgesetzte Veräußerung einer Reihe von verwaltungsintensiven Immobilien sowie unbebauten Grundstücken. Nachdem dieser Konzentrationsprozess zuletzt schneller als ursprünglich geplant vorangetrieben werden konnte, hat die TLG IMMOBILIEN - unabhängig vom noch verbliebenen Verkaufsbestand - zum Ende des Geschäftsjahres bereits wieder den Ausbau des strategiekonformen Immobilienbestandes aufgenommen.

Zentrale Steuerung verbunden mit lokaler Marktexpertise

Die zentrale Steuerung des Portfolios sowie die Bereitstellung der organisatorischen Querschnittsfunktionen in den Bereichen Finanzen, Recht, IT etc. erfolgt vom Berliner Hauptsitz des Unternehmens aus. Einhergehend mit der Optimierung des Immobilienbestandes wurde auch die Unternehmensstruktur gestrafft. So verteilen sich die operativen Kapazitäten für das immobilienbezogene Tagesgeschäft auf zwei Niederlassungen in Berlin und Dresden sowie vier regionale Büros an verschiedenen Investitionsstandorten. Die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN gewährleisten die notwendige Marktnähe, welche sich insbesondere durch enge Kontakte zu Mietern, privaten und institutionellen Investoren sowie zu Dienstleistern und der öffentlichen Verwaltung ausdrückt. Hierdurch kennt das Unternehmen die Besonderheiten der regionalen Wirtschaftsstrukturen, ist mit den Kundenbedürfnissen vertraut, nutzt seine langjährigen Netzwerke und kann schnell auf die unterschiedliche Dynamik verschiedener Regionen reagieren.

1.2. Steuerungssysteme

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein systematisches Steuerungs- und Controllingssystem. Als Basis dient die Mehrjahresplanung, die zusammen mit dem Wirtschaftsplan einen mittelfristigen Unternehmensplan über drei Jahre abbildet. Wesentliche Bestandteile der Mehrjahresplanung sind die Teilpläne Bewirtschaftung, Verkauf und Investition. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, der Planbilanz und der Plan-Cashflowrechnung. Die Steuerung erfolgt hier ausschließlich über das Gesamtportfolio.

Die Auswertung der Istwerte erfolgte über ein elektronisches Berichts- und Informationssystem (BIS), das auf weitere, dahinter stehende Datensysteme, wie die Liegenschaftsdatenbank und das ERP-System, zurückgreift. Nach Abschluss des Auswahl- und Entscheidungsprozesses begann die TLG IMMOBILIEN im September 2013 mit der Implementierung ihrer neuen Controlling- und Planungssoftware RE-VC. Ziel ist es, den Implementierungsprozess Ende des ersten Quartales 2014 abzuschließen.

Im Rahmen monatlicher Controllingberichte und der Quartalsberichte auf Konzernebene an den Gesellschafter erfolgt ein detaillierter Plan/Ist-Vergleich.

Die Berichte umfassen im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

- Kennzahlenübersicht,
- Bilanz,
- Gewinn- und Verlustrechnung,
- Liquidität,
- Objektbewirtschaftung,
- Desinvestitionen,
- Investitionen,
- Finanzierung,
- Personal,
- Risikoentwicklung.

Die Kennzahlenübersicht beinhaltet neben Umsatz- und Ergebniskennzahlen Kennzahlen wie

- GRI – Gross Rental Income; Vertragliche Sollmiete, Berechnung: Bruttomiete minus Leerstandsmiete,
- Leerstandsquote; Berechnung: Sollmiete Leerstand im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen,
- EBT - Earnings Before Taxes; Berechnung: Periodenergebnis+ Steuern,
- EBIT – Earnings Before Interest and Taxes; Berechnung: Periodenergebnis+ Zinsergebnis + Steuern,
- EBITDA - Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations; Berechnung: Periodenergebnis+ Abschreibungen+ Zinsergebnis+ Steuern.

Mit dem Erwerb der Gesellschaft durch Lonestar wurde an Stelle des Aufsichtsrates ein dreiköpfiger Beirat berufen.

Der Beirat wurde regelmäßig in seinen Sitzungen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Gesellschafter über Sachverhalte von wesentlicher Bedeutung von der Geschäftsführung ad hoc informiert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt im abgelaufenen Jahr ihren moderaten Wachstumskurs mit einem Plus von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr fort. Das Wachstum liegt damit weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Innerhalb der Eurozone, die eine Schrumpfung von 0,4 % zu verzeichnen hatte, findet sich Deutschland jedoch auf den vorderen Plätzen wieder.

Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist für das Jahr 2014 mit einem deutlich stärkeren Wirtschaftswachstum zu rechnen. Perspektivisch gibt es besonders für das produzierende Gewerbe positive Signale. EU-weit rechnet die EU Kommission mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,4 %.

Die privaten und staatlichen Konsumausgaben haben positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Die privaten Konsumausgaben wuchsen preisbereinigt gegenüber 2012 um 0,9 % und die des Staates um 1,1 %. Der deutsche Außenhandel erwirtschaftete wie in den Vorjahren einen Überschuss.

Auch im Jahr 2013 waren die Investitionen rückläufig. Mit einer preisbereinigten Abnahme der Bruttoinvestitionen um 0,8 % fiel der Rückgang jedoch nicht so stark aus wie im Jahr zuvor (-2,1%).

Die Beschäftigungsentwicklung im abgelaufenen Jahr ist als positiv anzusehen. Die Anzahl der erwerbstätigen Inländer stieg mit 41,8 Mio. gegenüber 2012 (41,5 Mio.) leicht an. Die Arbeitslosenquote lag mit 6,9 % (Vorjahr: 6,8 %) nahezu auf dem Vorjahresniveau. In Ostdeutschland war 2013 eine Senkung der Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 10,3 % zu verzeichnen. Im Vergleich der Industrienationen hatte Deutschland damit im vergangenen Jahr noch immer eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten aufzuweisen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt betrug im Betrachtungszeitraum € 30,7 Mrd. und stieg damit um 21 % gegenüber dem Vorjahr. Dies stellte den höchsten Wert seit 2007 dar. Allein im vierten Quartal betrug der Umsatz rund € 11,5 Mrd.

Deutschland wird weiterhin als sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen wahrgenommen. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus geraten dabei besonders institutionelle Investoren zunehmend unter Anlagedruck um ihre Renditeziele erfüllen zu können.

Auch 2013 war der Büromarkt das am stärksten nachgefragte Segment. Insgesamt entfielen 46 % des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Damit hat dieses Segment nochmals um 4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Das Segment Einzelhandel hatte mit 26 % den zweitgrößten Anteil am Transaktionsvolumen.

Der Fokus der Investitionstätigkeit lag auf Einzelobjekten. Portfoliotransaktionen machten lediglich rund ein Viertel der Investitionen aus. Die aktivste Käufergruppe bildeten institutionelle Anleger.

Für 2014 wird – ausgehend von einem hohen Niveau – eine Stagnation oder ein moderater Anstieg der Transaktionen erwartet. Unter Fortbestand der Stabilitätsfaktoren in Deutschland sollte der Standort für Kapitalanleger weiterhin attraktiv bleiben. Aufgrund des Nachfrageüberhangs bezüglich Core-Objekten werden Investoren ggf. stärker auf Immobilienanlagen mit einem erhöhten Risikoprofil ausweichen. Darüber hinaus wird in den lokalen A-Märkten (d. h. insbesondere in Hamburg, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München) vermehrt wieder mit spekulativen Projektentwicklungen gerechnet.

Büroimmobilien

Aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Ausbleiben großer Mietvertragsabschlüsse ist der Büroflächenumsatz in den Städten Berlin, Essen, Frankfurt, München, Köln, Düsseldorf, Leipzig und Hamburg um 6 % zurückgegangen. Nach wie vor hat München das höchste Umsatzvolumen, allerdings kam es auch hier zu einem Flächenumsatzrückgang von 16 %. Essen, Düsseldorf, Hamburg und Köln konnten als einzige Großstädte einen Zuwachs des Flächenumsatzes verzeichnen.

Die Spitzenmieten sind im Jahresdurchschnitt um 3 % gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf ein enger werdendes Angebot von modernen Flächen zurückzuführen. Die Leerstandsquoten haben sich an den großen acht Bürostandorten mit einem Rückgang von fast 5 % ebenfalls positiv entwickelt.

Büroimmobilien bilden wie auch schon in den Vorjahren, gemessen am gesamten Investmentumsatz für gewerbliche Immobilien, die beliebteste Assetklasse. Das Transaktionsvolumen für Büroobjekte konnte zum Vorjahr nochmals um gut 27 % zulegen. Vermehrt kam es wieder zu volumenstarken Einzelabschlüssen mit einem Volumen von über € 50 Mio., deren Anteil am Gesamtumsatz damit fast zwei Drittel ausmachte.

Für das Jahr 2014 wird ein signifikanter Anstieg der Neubauvolumina erwartet. Auch werden mehr Portfoliotransaktionen und weiterhin steigende Preise für Büroobjekte in guten Lagen erwartet.

Einzelhandelsimmobilien

Das Jahr 2013 verlief in Bezug auf das vermittelte Flächenvolumen von Einzelhandelsimmobilien konstant. Insgesamt sank der Flächenumsatz um 17 % bei einem gleichzeitigen Anstieg der Anzahl der abgeschlossenen Verträge um etwa 3 %.

Trotz eines um 50 % verringerten Vermietungsumsatzes (35.800 m²) blieb die Bundeshauptstadt Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich führend. Einen signifikanten Zuwachs von 100 % gegenüber 2012 verzeichnete Leipzig.

Die Textilbranche hat mit 39 % den größten Anteil am gesamten Flächenumsatz. Prägend sind hierbei insbesondere stark expandierende Discounter wie Primark und TK-Maxx. Auf dem zweiten Platz behauptet sich weiterhin die Gastronomiebranche. Diese Mietergruppe hat mit 21 % inzwischen fast einen doppelt so hohen Anteil wie im Jahr 2011.

Die Spitzenmieten stiegen im Jahresdurchschnitt um 1,9 %. Dabei zeigte sich die Mietentwicklung in den 10 größten Städten mit einer durchschnittlichen Steigerung um 3,2 % deutlich dynamischer als in den übrigen Städten. Mit einem Wachstum um 8 % konnte Düsseldorf den größten Zuwachs verbuchen.

Der Einzelhandel hatte am gesamten Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien mit 26 % nach den Büroobjekten den zweitgrößten Anteil. Auf die größten 10 Städte entfiel dabei wie im Vorjahr ca. ein Drittel des gehandelten Volumens.

Innerhalb des Einzelhandelssegments zeigte sich insbesondere für Fach- und Supermärkte eine deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens (+39 %). Grund hierfür war auch eine erhöhte Risikobereitschaft für Investitionen außerhalb des Core-Segments aufgrund des geringen Angebots an stark nachgefragten Großobjekten (v.a. innerstädtischen Shopping-Centern).

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach erstklassigen Einzelhandelsobjekten hoch bleiben und aufgrund der Angebotssituation auf risikoreichere Investitionsprodukte ausstrahlen. Insgesamt wird für 2014 im Einzelhandelssegment mit einem Transaktionsvolumen von € 8 Mrd. gerechnet.

2.2. Geschäftsverlauf

Ziel der TLG IMMOBILIEN ist es, sich den Erfordernissen des Kapitalmarktes zu stellen. Hieran orientieren sich sowohl die Fokussierung des Portfolios als auch die Optimierung der Kostenstrukturen des Unternehmens. Die Zusammenführung von Aufgaben und effektivere Abläufe führen einhergehend mit einem weiteren Bestandsabbau zu deutlichen Personalanpassungen, die bis Ende 2014 umgesetzt werden. Im Jahr 2013 bildete daneben die Finanzierung ein breites Handlungsfeld. Ziel der TLG IMMOBILIEN ist die möglichst schnelle Rückführung einer Zwischenfinanzierung. Hierbei machte die Gesellschaft im Berichtsjahr große Fortschritte. Darüber hinaus konnten abzulösende Bankdarlehen von über € 70 Mio. zum Jahresende refinanziert werden.

Anfang des Jahres 2014 erwartet die TLG IMMOBILIEN nach weiteren Tilgungen, die Zwischenfinanzierung innerhalb des ersten Quartales 2014 vollständig abzulösen.

Die finanziellen Mittel für die Rückzahlung bzw. Umfinanzierung wurden insbesondere durch den Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien und die Aufnahme neuen Fremdkapitals generiert.

Portfoliostruktur

Das verfügbare Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 525 Immobilien. Durch Verkäufe im Jahr 2013 reduzierte sich der Bestand um 127 Immobilien, das entspricht rund 19 %.

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

Verkaufsergebnis

Das Umsatzvolumen des Verkaufs betrug 2013 insgesamt € 213,0 Mio. (Vorjahr € 78,3 Mio.) und bezog sich vorrangig auf den Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien und Entwicklungsflächen. Diese hohe Steigerung konnte – begünstigt durch eine gestiegene Nachfrage nach Immobilien – im Wesentlichen aus zahlreichen Verkäufen mit über € 1 Mio. Verkaufserlös realisiert werden. Entsprechend fielen die Margen absolut höher als im Vorjahr aus.

Neben diversen Einzelverkäufen konnte dabei insbesondere mit dem Portfolioverkauf der Pflege- und Seniorenimmobilien die Fokussierung des Portfolios vorangetrieben werden.

Darüber hinaus wurde im April des Jahres 2013 strategiebedingt eine Minderheitsbeteiligung der TLG IMMOBILIEN an der Altmarkt-Galerie Dresden KG erfolgreich veräußert.

Objektmanagement

Die TLG IMMOBILIEN verfügte zum 31.12.2013 über 5.554 Mietobjekte (2012: 6.248). Die Reduzierung der Anzahl der Mieteinheiten ist auf die Umsetzung des oben beschriebenen Verkaufsprogramms zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung betrugen € 129,0 Mio. (Vorjahr € 128,1 Mio.) Die Istmieten per anno sind trotz des deutlich geringeren Bestandsumfangs leicht auf € 110,8 Mio. gestiegen (2012: € 109,6 Mio.). Die Leerstandsquote im Haltebestand betrug 3,9 % und konnte sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessern (2012: 4,2 %). Auch der Bewirtschaftungsaufwand konnte im Vergleich zum Vorjahr um € 1,6 Mio. gesenkt werden.

Investitionen

Bei den von der TLG IMMOBILIEN noch zu Ende zu führenden projektbezogenen Investitionen lag der Schwerpunkt 2013 im Bereich Dienstleistung (Hotels) und Einzelhandel. In den Bereich Dienstleistung wurden rund € 19 Mio. und in den Bereich Einzelhandel rund € 21 Mio. investiert. Rund € 2 Mio. umfassten die Investitionen in Büroobjekte.

Das realisierte Gesamtinvestitionsvolumen 2013 betrug € 43,9 Mio. Als Projekte abgeschlossen und erfolgreich in die Bewirtschaftung übernommen wurden im Jahr 2013 u. a. ein Hotel in Berlin (Hotel Winter's) und zwei Hotels „Motel One“ in Rostock und Dresden sowie diverse Einzelhandelsobjekte in Berlin (Nahversorgungszentrum Frankfurter Allee), Dresden (Fachmarkt Bremer Straße) und Leipzig (Rewe Scheffelstraße).

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages für eine Büroimmobilie in der Kaiserin-Augusta-Allee (Nutzfläche: 14.900 m²) in Berlin Ende 2013 konnte ein neues Objekt zum Ausbau des Berliner Büroportfolios gesichert werden.

Umstrukturierung

Zu Beginn des Jahres 2013 hat die Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen eingeleitet. Zum einen wurden im Jahresverlauf in den Niederlassungen befindliche Aufgaben in die Zentrale integriert, sodass vor Ort eine Konzentration auf die operativen Aufgaben stattfinden konnte. Zum anderen wurde eine Optimierung des Personalkörpers begonnen. Diese Optimierung geht einher mit der strategischen Ausrichtung des Immobilienbestandes.

Die TLG IMMOBILIEN ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat am 07.03.2013 basierend auf dem Sozialplan vom 01.11.2011 einen Interessenausgleich verabschiedet.

2.3. Lage des Unternehmens

Im Nachfolgenden wird auf die Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage eingegangen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnte ein außerordentlich positives Jahresergebnis erzielt werden. Der Jahresüberschuss betrug € 82,9 Mio. und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um € 63,2 Mio. Die im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte Zielstellung konnte durch das sehr gute Verkaufsergebnis deutlich überboten werden. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

| | 2013 | | 2012 | | Veränderung | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | € Mio. | % | € Mio. | % | € Mio. | % |
| Umsatzerlöse | 345,6 | 99,7 | 211,6 | 100,2 | 134,0 | 63,3 |
| Bestandsveränderung | 0,9 | 0,3 | -0,5 | -0,2 | 1,4 | -280,0 |
| Gesamtleistung | 346,5 | 100,0 | 211,1 | 100,0 | 135,4 | 64,1 |
| Betrieblicher Aufwand | 225,5 | 65,1 | 154,1 | 73,0 | 71,4 | 46,3 |
| Betriebsergebnis | 121,0 | 34,9 | 57,0 | 27,0 | 64,0 | 112,3 |
| Beteiligungsergebnis | 2,5 | | 1,5 | | 1,0 | 66,7 |
| Finanzergebnis | -37,9 | | -39,2 | | 1,3 | -3,3 |
| Sonstige operative Effekte | 3,8 | | 2,8 | | 1,0 | 35,7 |
| Operatives Ergebnis | 89,4 | | 22,1 | | 67,3 | 304,5 |
| Nicht operatives Ergebnis | 30,4 | | 1,8 | | 28,6 | |
| Ergebnis vor Steuern | 119,8 | | 23,9 | | 95,9 | |
| Ertragssteuern | 36,9 | | 4,2 | | 32,7 | |
| Jahresergebnis | 82,9 | | 19,7 | | 63,2 | |

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 134,0 Mio. und damit sehr deutlich gestiegen. Dieser Anstieg ist getrieben durch den Verkauf von Immobilien im Zuge der weiteren Straffung des Portfolios und aufgrund der sehr positiven Entwicklung des Immobilienmarktes. In deren Folge erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Verwertung gegenüber dem Vorjahr um € 134,7 Mio., während die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung um € 0,9 Mio. leicht stiegen und sich die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um € 1,6 Mio. verminderten.

Die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung lagen über den Erwartungen, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf lagen sogar deutlich über den Erwartungen.

Im Einklang mit den gestiegenen Umsatzerlösen stehen die gestiegenen Aufwendungen, welche sich im Wesentlichen auf die Buchwertabgänge zurückführen lassen. Insgesamt stieg der betriebliche Aufwand absolut um € 71,4 Mio. Gemessen im Verhältnis zur Gesamtleistung fiel der betriebliche Aufwand mit 65,1 % jedoch niedriger als im Vorjahr (73,0%) aus. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung sind in diesem Geschäftsjahr trotz gesteigener Umsatzerlöse um € 1,6 Mio. gesunken und die übrigen bezogenen Lieferungen und Leistungen um € 4,0 Mio. zurückgegangen. Das spiegelt auch das Betriebsergebnis wider, welches sich mit 34,9 % im Vergleich zum Vorjahr (27,0 %) erhöht hat. Gründe hierfür liegen einerseits in der Portfoliobereinigung und andererseits in dem Rückgang der Projektstätigkeit.

Das Finanzergebnis des Jahres 2013 ist geprägt durch die Zwischenfinanzierung und die Kreditfinanzierung der Investitionen, während das Vorjahr Aufwendungen aus der Beendigung von Zinssicherungsgeschäften beinhaltet. Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Rahmen der Neuausrichtung des Unternehmens einige Kreditverträge vorzeitig beendet sowie neue Kreditverträge abgeschlossen.

Das nicht operative Ergebnis betrug € 30,4 Mio. (Vj. € 1,8 Mio.). Wesentliche Ursachen für die Verbesserung des nicht operativen Ergebnisses um € 28,6 Mio. sind der Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, (€ 36,6 Mio.) und die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 15,5 Mio., davon € 5,4 Mio. für Grunderwerbsteuer, € 3,0 Mio. für Zinsen auf die DGK-Verbindlichkeit sowie € 2,9 Mio. für sonstige ungewisse Verbindlichkeiten und € 1,8 Mio. für nicht eingetretene Drittverpflichtungen bei den Baukosten. Gegenteilig wirkten sich die höheren Wertkorrekturen auf Immobilien saldiert mit den Zuschreibungen von netto € 13,2 Mio. sowie Restrukturierungsaufwendungen (€ 9,4 Mio.) aus, die einerseits für das Folgejahr zurückgestellt wurden (€ 6,2 Mio.) und andererseits im laufenden Geschäftsjahr zahlungswirksam waren (€ 3,2 Mio.).

Der Aufwand aus Ertragsteuern stieg in 2013 im Vergleich zum Vorjahr um € 32,7 Mio. auf € 36,9 Mio. Gründe sind das sehr gute Jahresergebnis und der Wegfall der Verlustvorträge.

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:

| | 2013 | | 2012 | | Veränderung | |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
| | € Mio. | % | € Mio. | % | € Mio. | % |
| Anlagevermögen | 1.169,9 | 86,7 | 1.339,2 | 92,6 | -169,3 | -12,6 |
| Langfristige Forderungen | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,3 | 300,0 |
| Vorräte | 18,9 | 1,4 | 23,0 | 1,6 | -4,1 | -17,8 |
| Kurzfristige Forderungen | 8,9 | 0,7 | 7,6 | 0,5 | 1,3 | 17,1 |
| Flüssige Mittel | 143,1 | 10,6 | 69,9 | 4,8 | 73,2 | 104,7 |
| Übrige Aktiva | 7,5 | 0,6 | 7,3 | 0,5 | 0,2 | 2,7 |
| Vermögen | 1.348,7 | 100,0 | 1.447,1 | 100,0 | -98,4 | -6,8 |
| Eigenkapital *) | 600,8 | 44,5 | 823,3 | 56,9 | -222,5 | -27,0 |
| Langfristige | | | | | | |
| Verbindlichkeiten | 522,7 | 38,8 | 404,9 | 28,0 | 117,8 | 29,1 |
| Kurzfristige | | | | | | |
| Verbindlichkeiten | 225,2 | 16,7 | 218,9 | 15,1 | -6,3 | -2,9 |
| Kapital | 1.348,7 | 100,0 | 1.447,1 | 100,0 | -98,4 | -6,8 |

*) einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. € 15,8 Mio. (Vj. € 16,4 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der prozentuale Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 92,6 % auf nunmehr 86,7 % vermindert. Der Buchwert des Anlagevermögens sank um € 169,3 Mio. auf € 1.169,9 Mio.

Im Geschäftsjahr waren Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von € 46,4 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von € 163,9 Mio. gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden planmäßige Abschreibungen (€ 37,6 Mio.) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien des Anlagenvermögens (€ 31,8 Mio.) sowie auf Anteile an verbundenen Unternehmen (€ 1,3 Mio.) vorgenommen. Die Zuschreibungen auf Liegenschaften des Anlagevermögens beliefen sich auf € 19,0 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 Standort-

entwicklungen, Vermietungsprognosen oder sonstigen Einzelthemen ergeben könnten, sowie für zwei Projektentwicklungsobjekte in Kostensteigerungen begründet. Dem gegenüber konnten aufgrund einer positiven Marktentwicklung mit einer steigenden Nachfrage nach Immobilien insbesondere am Standort Berlin in Verbindung mit Neuvermietungen sowie fertiggestellten Projektentwicklungen Zuschreibungen realisiert werden.

Die kurzfristigen Forderungen (€ 8,9 Mio.) bestehen zu rund 89 % gegenüber Grundstückskäufern und Mietern.

Auf der Finanzierungsseite ist das Anlagevermögen zu 51 % (im Vj. 62 %) mit Eigenkapital und zu weiteren 45 % (im Vj. 30 %) mit langfristigem Fremdkapital finanziert. Damit sind lediglich 4 % (im Vj. 8 %) des Anlagevermögens, das entspricht einem Wert von € 28,6 Mio., nicht durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Im Geschäftsjahr stiegen die Bankkredite um € 149,1 Mio. bedingt durch die Neustrukturierung des Darlehensbestandes, die Zwischenfinanzierung und die Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen eine mittelfristig ausgerichtete Fälligkeitsstruktur aus. So sind von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 83,0 Mio. innerhalb von über einem bis fünf Jahren fällig, während € 430,0 Mio. erst ab dem Jahr 2019 fällig werden. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von € 6,5 Mio., langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 1,1 Mio. und langfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von € 2,1 Mio.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse belief sich das Eigenkapital auf insgesamt € 600,8 Mio. (im Vj. € 823,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt somit 44,5 % (Vj. 56,9 %). Die Veränderung des Eigenkapitals ist geprägt durch die Übernahme der Zwischenfinanzierung und das sehr gute Jahresergebnis.

Finanzlage

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

| | 2013 | 2012 | Veränderung |
|--|--------|--------|-------------|
| | € Mio. | € Mio. | € Mio. |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | -4,3 | 58,7 | -63,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 233,5 | -2,9 | 236,4 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -156,0 | -28,3 | 127,7 |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes | 73,2 | 27,5 | 45,7 |
| Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres | 69,9 | 42,4 | 27,5 |
| Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres | 143,1 | 69,9 | 73,2 |

Die Ermittlung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde ab diesem Geschäftsjahr angepasst. Bis zum Geschäftsjahr 2012 wurde der Cashflow aus dem Verkauf von Immobilien im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird der Cashflow aus dem Verkauf unter Investitionstätigkeit gezeigt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Werte für 2012 in der Darstellung entsprechend analog ausgewiesen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von € -4,3 Mio. entwickelt sich aus dem Periodenergebnis 2013 von € 82,9 Mio. bereinigt im Wesentlichen um Wertkorrekturen für das Anlagevermögen (€ 51,8 Mio.), um Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien und Finanzanlagen (€ -116,6 Mio.), um die Abnahme von Rückstellungen (€ -9,2 Mio.), um die Abnahme von Verbindlichkeiten und anderer Passiva (€ -15,4 Mio.) sowie um die Abnahme der Vorräte und Forderungen (€ 2,3 Mio.).

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ -4,3 Mio.) ergibt sich insbesondere aus zwei Sondereffekten. In Folge der Abspaltung des Wohnportfolios im Jahre 2012 wurden im Geschäftsjahr 2013 Zahlungen für die Grunderwerbsteuer aus der Abspaltung in Höhe von € 12,3 Mio. geleistet. Darüber hinaus waren die im Zusammenhang mit dem Gesellschafterwechsel abzulösenden Zinssicherungsinstrumente in Höhe von € 17,5 Mio. auszugleichen. In Summe beeinflussen vorjahresbedingte Sondereffekte den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit negativ um € 37,8 Mio.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der sich um € 236,4 Mio. auf € 233,5 Mio. erhöht hat, spiegelt sich die Portfoliobereinigung sowie die abnehmende Investitionstätigkeit wider, die mit der optimierten Portfoliostruktur im Einklang steht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Neustrukturierung des Darlehensportfolios. So wurden im Geschäftsjahr Neuabschlüsse (€ 336,0 Mio.) getätigt und Altverträge (€ 230,9 Mio.) vorzeitig beendet. Gleichzeitig wurde ein großer Teil der übernommenen Zwischenfinanzierung zurückgeführt.

Gesamtaussage

Die außerordentlich gute Ertragslage wird von den operativen Ergebnisbeiträgen getragen. Wesentlich war hierbei der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf. Hier konnte die TLG IMMOBILIEN sich bietende Marktchancen nutzen und zugleich ihr Portfolio weiter fokussieren. Die Vermögensseite wird weiterhin vom Anlagevermögen dominiert. Mit der Umstrukturierung der Finanzierung und der Rückführung der Zwischenfinanzierung konnte zusätzliches Fremdkapital in Höhe von € 73,2 Mio. eingeworben werden. Auf der Finanzierungsseite verstärkt sich die Bedeutung des aufgenommenen Fremdkapitals. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,5 % (Vj. 56,9 %) und bleibt im Branchenvergleich gut.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den Erläuterungen in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage dokumentieren die folgenden Kennzahlen die positive Entwicklung des Jahres 2013 im Vorjahresvergleich:

Berechnung EBT; EBIT; EBITDA:

| | 2013 | 2012 | Veränderung |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| | € Mio. | € Mio. | € Mio. |
| Jahresergebnis | 82,9 | 19,7 | 63,2 |
| Steuern | +37,0 | + 4,2 | +32,8 |
| Zinsergebnis | +38,4 | +39,2 | -0,8 |
| Abschreibungen | +37,6 | +37,6 | 0 |
| Zuschreibungen Immobilien | -19,3 | -0,9 | -18,4 |
| Sonderabschreibungen Immobilien | +32,5 | + 7,3 | +25,2 |
| Abschreibungen Finanzanlagen | + 1,3 | 0 | + 1,3 |
| EBT | 119,9 | 23,9 | 96,0 |
| EBIT | 158,3 | 63,1 | 95,2 |
| EBITDA | 210,4 | 107,0 | 103,4 |

Das gute und gegenüber dem Vorjahr um € 103,4 Mio. höhere EBITDA wird vor allem von dem guten Verkaufsergebnis in 2013 getragen.

Eigenkapitalquote:

| | 2013 | 2012 | Veränderung |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| | € Mio. | € Mio. | € Mio. |
| Eigenkapital (einschl. Sonderposten) | 600,8 | 823,3 | -222,5 |
| Kapital | 1.348,7 | 1.447,1 | -98,4 |
| Eigenkapitalquote | 44,5 % | 56,9 % | -12,4 %-Punkte |

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich durch die Übernahme der Zwischenfinanzierung. Gegenläufig wirkte das sehr gute Jahresergebnis.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die TLG Immobilien ist das einzige Immobilienunternehmen, das sich seit seiner Gründung im Jahr 1991 ausschließlich in Berlin und Ostdeutschland mit eigenen Immobilieninvestitionen engagiert hat. Sie steht wie kaum eine andere Immobiliengesellschaft für das zusammengewachsene Deutschland und hat die Entwicklung der Immobilienmärkte in Ostdeutschland nachhaltig geprägt. Dieser Verantwortung ist sie sich bewusst: für Mitarbeiter, Mieter und für die gesamte Immobilienbranche.

Zum Stichtag 31.12.2013 waren bei der TLG IMMOBILIEN 183 Mitarbeiter und bei ihren Beteiligungen 14 Mitarbeiter (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Einschließlich der Beendigung von Arbeitsverträgen am 31.12.2013 verringerte sich die Beschäftigtenzahl per 01.01.2014 um 18 auf insgesamt 179 Mitarbeiter.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist hoch. Die Gesellschaft fördert den Nachwuchs und baut ihre Mitarbeiter systematisch auf. Bereits seit 1996 ist die TLG IMMOBILIEN Ausbildungsbetrieb. Seitdem hat sie mehr als 500 junge Menschen ausgebildet und zu überdurchschnittlichen Abschlüssen geführt. Aktuell werden insgesamt 15 Immobilienkaufleute, Bürokaufleute sowie Bachelor of Arts und Bachelor of Science ausgebildet.

Im Rahmen der Personalentwicklung bietet die TLG IMMOBILIEN ihren Mitarbeitern ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot an und unterstützt die Aufnahme eines Studiums und anderer Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen neben dem Beruf. Daneben erweitert sie in regelmäßigen Abständen das Fach- und

Führungswissen ihrer Mitarbeiter durch fachspezifische Seminare. Die Teams verstärkt sie nach individuellem Bedarf mit Fachkräften in den jeweiligen Unternehmensbereichen.

Zu ihren Mietern unterhält die Gesellschaft dauerhafte und traditionell gute Beziehungen. Dies drückt sich aus in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen. 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 - 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. Geschäftsführer Niclas Karoff ist darüber hinaus Sprecher des Regionalvorstands Ost des ZIA e. V.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine nicht genannten Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Abschluss und den Lagebericht vermittelt werden.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Für 2014 rechnet die Gesellschaft mit einer Belebung der wirtschaftlichen Aktivität in den neuen Bundesländern. Der Aufschwung wird dabei wie auch 2013 von den binnenwirtschaftlichen Auftriebskräften getragen. Damit sind die Chancen gut, dass auch die freundliche Stimmung auf dem Immobilienmarkt weiter anhält.

Die Experten von bulwiengesa erwarten für 2014 in Deutschland ein anhaltendes Wachstum. Dabei führt der Produktmangel bei Core-Immobilien in Investmentzentren zu einer Aufwertung von Regionalzentren und B-Standorten, wie zum Beispiel Dresden und Leipzig. Prägende Pflichtkriterien bleiben Wertstabilität, Sicherheit und Kalkulierbarkeit des Cashflows, wobei die starke Binnenkonjunktur für alle Immobiliensegmente gute Voraussetzungen schafft.

Der deutschlandweite Trend bei den Handelsimmobilien für 2014 sind weiterhin steigende Spitzenmieten an den Top-Standorten, wobei sich die Aufwärtsdynamik im Vergleich zu 2013 etwas verlangsamt. Bei den Büroimmobilien werden die Spitzenmieten im kommenden Jahr ebenfalls steigen, das Tempo dürfte aber abnehmen.

Das Zinsniveau in Deutschland bewegte sich auch im Jahr 2013 auf historischen Tiefständen. Die Niedrigzinsphase senkt die Zinsbelastung und eröffnet günstige Finanzierungsbedingungen für Investitionen. Alternative Kapitalanlagen wie z. B. Immobilien profitieren von dieser Entwicklung. Das Zinsumfeld im Jahr 2014 wird also weiterhin günstig bleiben.

Ergebnisentwicklung der TLG IMMOBILIEN

Die Ergebnisentwicklung der TLG IMMOBILIEN wird auch im laufenden Jahr 2014 maßgeblich durch die Bewirtschaftungserträge des Bestandsportfolios sowie die Erlöse aus der Veräußerung verbliebener nicht-strategiekonformer Objekte und Grundstücke beeinflusst werden. Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sollte dabei auch zukünftig stabile Ergebnisse generieren.

Verkaufsschwerpunkte bilden die Jahre 2014 und 2015, wobei 2014 die Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien – insbesondere aus Gewerbe- und Dienstleistungsimmobilien – deutlich unter dem Volumen von 2013 liegen werden.

Bei fortgesetzt intensiver Verkaufsaktivität gehen die Umsätze aus der Objektbewirtschaftung lediglich moderat zurück, werden aber auch im Jahr 2014 über € 100 Mio. liegen.

Gegenläufig zum Verkauf wirkt der in 2014 geplante Erwerb größerer Einzelobjekte mit attraktivem Ertragsprofil. Hierdurch sollte sich der Bestand des Anlagevermögens 2014 nur leicht reduzieren und gemessen in Buchwerten auch zum Jahresende über € 1 Mrd. liegen. Laufende Projektentwicklungen wird die TLG IMMOBILIEN weitestgehend plangemäß zu Ende führen.

Für das Jahr 2014 rechnet die TLG IMMOBILIEN unter Abwägung der Risiken und Ausnutzung vorhandener Chancen mit einem stabilen Ergebnis, deutlich unter dem von 2013, aber noch im höheren zweistelligen Millionenbereich.

4.2. Risikomanagementsystem

Zur Beherrschung der branchenüblichen Risiken, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, setzt die TLG IMMOBILIEN GmbH ein Risikomanagementsystem ein.

Mit Hilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich überwacht, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig gegenzusteuern. Chancen werden im Rahmen des Risikomanagementsystems nicht betrachtet.

Im Rahmen eines iterativen Regelkreislaufes stehen folgende Prozesse im Mittelpunkt des Risikomanagementsystems:

- Risikoidentifizierung- und -analyse,
- Risikoquantifizierung,
- Risikokommunikation,
- Risikosteuerung und
- Risikokontrolle.

Die Risikoidentifizierung und -analyse wird von einer dreistufigen Aufbauorganisation getragen. Die Abteilungen in den Niederlassungen bewerten die Einzelrisiken je definierter Risikoart und melden diese an den Risikoverantwortlichen der Niederlassungen weiter. Sämtliche identifizierte Risikoarten sind den Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die verantwortlich für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle der einzelnen Risiken sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich erzielt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert. Neben den

Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit, mittels ad-hoc-Meldungen Risiken an das Risikomanagement und die Geschäftsführung zu kommunizieren. Hierzu stehen im firmeninternen Intranet sowohl das aktuelle Risikohandbuch als auch ein ad-hoc-Meldeblatt zur Verfügung.

Die Risikoarten orientieren sich an den Teilprozessen der TLG IMMOBILIEN und somit am Immobilienlebenszyklus. Dieses Strukturmodell ist unabhängig von organisatorischen Veränderungen innerhalb des Unternehmens. Gleichzeitig wird eine hohe Trennschärfe zwischen einzelnen Risikoarten erreicht, deren Struktur den nachstehenden Gliederungsmerkmalen folgt:

- Portfoliomanagement: An- und Verkauf von Immobilien, Wertberichtigungen auf Immobilien, Forderungsausfälle aus Kaufverträgen;
- Investition und Entwicklung: Vorlaufkosten, Baukostenüberschreitung, Bauverzögerungen, Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke;
- Bewirtschaftung: Leerstand, Betriebskosten, Altlasten/Umwelt, Abfallentsorgung, Forderungsausfall aus Vermietung und Verpachtung;
- Unternehmen: Datenqualität, Datenschutz, Ausfall der Datenverarbeitung, Gesetzgebung, Personal, Beteiligungen, Risiko aus § 4 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz, Zinsänderungen.

Gegenüber dem Vorjahr gab es im Risikomanagementsystem bei den identifizierten Risikoarten keine Veränderungen.

Die Bewertung aller Risikoarten erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten.

Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- Zu vernachlässigen: 0 % bis 10 %,
- Gering: > 10 % bis 25 %,
- Mittel: > 25 % bis 50 %,
- Hoch/Sehr hoch: > 50 %.

Die Quantifizierung der Schadenshöhen geschieht anhand folgender Merkmale und nach dem Bruttoprinzip:

- Zu vernachlässigen: bis € 0,3 Mio.,
- Gering: > € 0,3 Mio. bis € 3,0 Mio.,
- Mittel: > € 3,0 Mio. bis € 13,0 Mio.,
- Hoch/Sehr hoch: > € 13,0 Mio. bis € 25,0 Mio.

Die Quantifizierungen der Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 bzw. dem Folgeplanjahr 2014 abgeleitet.

Ausgehend von der 16-Felder-Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“.

Dem Gesamtrisiko als aggregiertem „Value at Risk“ wird das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns gegenübergestellt, wobei als Schwellenwert das hälftige Eigenkapital definiert ist.

Über die am Eigenkapital orientierte Überwachung der Vermögensrisiken hinaus stehen die Liquiditätsauswirkungen je Risikoart als „Cash at Risk“ unter Beobachtung.

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung, Weiterreichung bzw. Kompensation von Risiken.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung konnte daher während des gesamten Geschäftsjahres ausgeschlossen werden.

Innerhalb der quartalsweisen Berichtserstattung wurden neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ und „Cash 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/Sehr Hoch“ lagen.

Im Verlauf des Jahres 2013 befand sich das Risiko der Wertberichtigung von Immobilien in allen Quartalen in der Kategorie der bedeutenden Risiken. Die Bandbreite des Risikos zum 31.12.2013 liegt zwischen € 3 Mio. und € 13 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 51 % und 100 %.

Die Beteiligungen sind angehalten, ein den eigenen Risiken angemessenes Risikomanagementsystem in Anlehnung an das Risikomanagementsystem der TLG IMMOBILIEN GmbH zu nutzen. Gleichzeitig befinden sich alle Beteiligungen regelmäßig mittels des ständigen Beteiligungsrisikos in der TLG IMMOBILIEN GmbH unter Beobachtung.

Die Konzernrevision prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Im Berichtsjahr 2013 wurde keine Prüfung des Risikomanagements durchgeführt, dies ist aber im Prüfungsplan 2014 vorgesehen.

4.3. Risikobericht / Einzelrisiken

Die Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden. Nachfolgend werden relevante Einzelrisiken per 31.12.2013, die Bestandteil des Risikomanagementsystems sind, näher erläutert. Gemäß Punkt 4.2. erfolgt ausschließlich eine Bruttodarstellung.

Von besonderer Bedeutung sind die Risiken, die Einfluss auf die Preisbildung am Immobilienmarkt haben. Diese zielen sowohl auf den Absatz wie auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens ab. Die unterliegende Marktentwicklung ist exogen, also von der Gesellschaft nicht zu beeinflussen. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch sorgfältiges Portfoliomanagement und konservative Investitionsentscheidungen. Im Übrigen werden durch regelmäßige und systematische Wertüberprüfungen des Bestandes etwaige problematische Entwicklungen beobachtet und erforderlichenfalls Abschreibungen auf den Immobilienbestand vorgenommen. Die außerordentlichen Wertkorrekturen von € 32,5 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr (€ 7,3 Mio.) um € 25,2 Mio. gestiegen und liegen bei 2,9 % des Immobilienvermögens. Dem Risiko steigender Kreditzinsen, das mit zunehmender Verschuldung deutlich an Gewicht gewinnt, wird durch entsprechende Zinssicherungs geschäfte Rechnung getragen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.5. „Verwendung von Finanzinstrumenten“ wird verwiesen.

Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Ein eventuelles Ausfallrisiko von Geschäftspartnern ist bereits bei deren Auswahl durch die Banken mit guter Bonität minimiert worden. Das Forderungsausfallrisiko bei Verkäufen liegt per 31.12.2013 bei einer Schadenshöhe unter

€ 0,3 Mio. mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 51 % und 100 %. Das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung dagegen liegt zum selben Stichtag in einer Bandbreite von € 0,3 Mio. bis € 3 Mio. mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 26 % und 50 %.

Von weiterer wertmäßiger Bedeutung per 31.12.2013 sind das Risiko aus §4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes und das Absatzrisiko. Beide liegen in einer Bandbreite zwischen € 3 Mio. und € 13 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 11 % und 25 %.

4.4. Finanzierung

Aus der Zinsentwicklung können sich für die TLG IMMOBILIEN wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Dies könnte zu über Plan liegenden Zinsaufwendungen führen. Das Zinsänderungsrisiko liegt in einer Bandbreite zwischen € 0,3 Mio. und € 3 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 26 % und 50 %. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit.

Die Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2013 kam es zu keinem gebrochenen Covenant.

Durch die positiven Erfahrungen bezüglich der im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Neufinanzierungen 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.

4.5. Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurden Zinssicherungsgeschäfte für einen Teil der in den Jahren 2006 bis 2012 durchgeführten Investitionen sowie für 2013 abgeschlossene Refinanzierungsverträge kontrahiert. Am 31.12.2013 war ein Finanzierungsvolumen in Höhe eines Nominalbetrags von insgesamt € 619,7 Mio. zu einem Durchschnittszinssatz von rund 2,8 % abgesichert.

Im Vorjahr wurden Drohverlustrückstellungen in Höhe von € 17,5 Mio. für Zinssicherungsinstrumente mit negativem Marktwert gebildet, welche zum damaligen Zeitpunkt noch keinem Darlehen zugeordnet werden konnten bzw. aufgelöst wurden. Zum Bilanzstichtag bestehen noch Drohverlustrückstellungen in Höhe von € 0,1 Mio.

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 31.12.2013 sind 33 von 35 bestehenden Zinssicherungen einem Grundgeschäft (Darlehen) zugeordnet. Die Zinssicherungen legen jeweils einen zu zahlenden Höchstzinssatz fest.

Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichende Bonität verfügen.

4.6. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Die TLG IMMOBILIEN hat ein zentral organisiertes Rechnungswesen, welches die Mietenbuchhaltung, die Finanzbuchhaltung und auch die Konzernbuchhaltung einschließt. Zum Einsatz kommen ein ERP-System sowie für den Konzernabschluss eine Konsolidierungssoftware.

Maßnahmen wie die Trennung von Genehmigungs- und Ausführungsfunktionen, Zugriffs- und Berechtigungsfunktionen im IT-System und manuelle Kontrollprozesse (z.B. Vieraugenprinzip), gewährleisten die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems.

Die Monats-, Quartals-, Jahres- und Konzernabschlüsse werden zentral durch das Rechnungswesen erstellt. Die Tochtergesellschaften bedienen sich bei der Erstellung der Jahresabschlüsse externer Dienstleister in Form von Steuerberatern.

Die TLG IMMOBILIEN verfügt darüber hinaus auch über ein zentral organisiertes Controlling. Die Zahlen der Mutter- wie auch der Tochtergesellschaften werden hier durch ein implementiertes Controllingtool überprüft, mit Planwerten abgeglichen und für die Geschäftsführung und die Gesellschafter in Form von Kennzahlen aufbereitet.

Für die Quartals- und Jahresabschlüsse werden im Rahmen der Immobilienbewertung externe Dienstleister einbezogen. Diese erstellen unabhängige Bewertungsgutachten über die Markt- bzw. beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Ebenso erfolgen die Bewertungen der Zinssicherungsinstrumente extern.

Die jeweiligen Geschäftsjahreszahlen werden von externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung erfolgen auch die Überprüfung der Prozessabläufe, die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Überprüfung des IT-Systems. Über wesentliche Schwächen wird das Management informiert.

Das Risikomanagementsystem der TLG IMMOBILIEN beinhaltet ständige Risikoarten, die sich explizit auf wesentliche Buchungsinhalte des Rechnungswesens beziehen bzw. das Datenqualitäts- und Datenschutzrisiko auch des Rechnungswesens widerspiegeln.

Die Konzernrevision prüft die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit von Prozessabläufen und internen Kontrollsystemen des Rechnungswesens einschließlich einer angemessenen Funktionstrennung.

4.7. Gesamtrisikolage

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH bewertet den summarischen Value at Risk und den summarischen Cash at Risk im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2013 als geschäftstypisch. Eine Existenzgefährdung wurde 2013 nicht signalisiert.

Berlin, 18. März 2014

Peter Finkbeiner

Niclas Karoff

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2013

| AKTIVA | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------------|------------------|
| | € | T€ |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 871.871,00 | 1.466 |
| | 871.871,00 | 1.466 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 1.074.414.096,52 | 1.178.840 |
| 2. Technische Anlagen | 473.936,55 | 559 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 286.535,07 | 553 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 48.767.415,43 | 78.988 |
| | 1.123.941.983,57 | 1.258.940 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 45.124.995,59 | 46.449 |
| 2. Beteiligungen | 0,00 | 32.315 |
| | 45.124.995,59 | 78.764 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. Immobilien | 1.979.931,51 | 7.109 |
| 2. Unfertige Leistungen | 16.885.474,20 | 15.937 |
| | 18.865.405,71 | 23.046 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 7.161.412,21 | 6.004 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.417.751,10 | 9 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 676.986,45 | 1.654 |
| | 9.256.149,76 | 7.667 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 143.055.236,04 | 69.859 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 7.507.183,68 | 7.319 |
| | <u>1.348.622.825,35</u> | <u>1.447.061</u> |

| PASSIVA | 31.12.2013 | | 31.12.2012 |
|--|----------------|-------------------------|------------------|
| | € | € | T€ |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 52.000.000,00 | 52.000 |
| II. Kapitalrücklage | | 458.563.654,28 | 199.776 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG | 0,00 | | 476.001 |
| 2. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG | 0,00 | | 58.515 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | 843.266,41 | | 843 |
| | | 843.266,41 | 535.359 |
| IV. Bilanzgewinn | | 73.610.016,30 | 19.689 |
| | | 585.016.936,99 | 806.824 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE | | 15.773.774,25 | 16.369 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 6.655.049,67 | | 6.888 |
| 2. Steuerrückstellungen | 44.098.313,18 | | 30.487 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 28.490.979,03 | | 51.092 |
| | | 79.244.341,88 | 88.467 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 629.011.267,07 | | 479.870 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 16.831.924,11 | | 19.697 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.825.119,26 | | 18.633 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.175.767,63 | | 3.456 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 11.484.033,57 | | 13.662 |
| davon aus Steuern € 1.546.620,70 (Vj. T€ 320) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 832,00 (Vj. T€ 143) | | | |
| | | 668.328.111,64 | 535.318 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 259.660,59 | 83 |
| | | <u>1.348.622.825,35</u> | <u>1.447.061</u> |

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für 2013

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------------|----------------|
| | € | T€ |
| 1. Umsatzerlöse | 345.600.219,55 | 211.595 |
| 2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen | 948.969,07 | -519 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 81.498.490,62 | 16.354 |
| | <u>428.047.679,24</u> | <u>227.430</u> |
| 4. Materialaufwand | | |
| a) Buchwertabgänge Immobilienbestand | 133.282.803,84 | 48.622 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 36.374.014,26 | 42.029 |
| | <u>169.656.818,10</u> | <u>90.651</u> |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Gehälter | 20.070.519,69 | 15.780 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 280.347,32 (Vj. T€ 246) | 2.334.117,01 | 2.540 |
| | <u>22.404.636,70</u> | <u>18.320</u> |
| 6. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 69.432.462,31 | 44.475 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | 680.117,39 | 397 |
| | <u>70.112.579,70</u> | <u>44.872</u> |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 11.054.649,57 | 11.985 |
| | <u>154.818.995,17</u> | <u>61.602</u> |
| 8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 4.781.265,52 (Vj. T€ 1.455) | 4.781.265,52 | 1.455 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 652.047,54 | 893 |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 1.324.007,79 | 4 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 26.009,28 (Vj. T€ 177) | 39.072.439,61 | 40.090 |
| | <u>-34.963.134,34</u> | <u>-37.746</u> |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 119.855.860,83 | 23.856 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 36.920.096,40 | 4.158 |
| 14. Sonstige Steuern | 59.260,68 | 9 |
| 15. Jahresüberschuss | 82.876.503,75 | 19.689 |
| 16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 19.688.820,52 | 18.394 |
| 17. Entnahmen aus Kapitalrücklagen | 199.776.431,93 | 11.606 |
| 18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen | 96.444.777,64 | 0 |
| 19. Ausschüttungen | 325.176.517,54 | 30.000 |
| 20. Bilanzgewinn | <u>73.610.016,30</u> | <u>19.689</u> |

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| | 1.1.2013 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2013 | 1.1.2013 | Zugänge | Abgänge | Zuschreibung | 31.12.2013 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 6.899.403,52 | 192.629,10 | 16.905,59 | 0,00 | 7.075.127,03 | 5.433.310,67 | 786.850,95 | 16.905,59 | 0,00 | 6.203.256,03 | 871.871,00 | 1.466.092,85 |
| | 6.899.403,52 | 192.629,10 | 16.905,59 | 0,00 | 7.075.127,03 | 5.433.310,67 | 786.850,95 | 16.905,59 | 0,00 | 6.203.256,03 | 871.871,00 | 1.466.092,85 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 1.593.017.046,14 | 169.450,40 | 164.368.429,90 | 65.334.579,66 | 1.494.152.646,30 | 414.176.935,07 | 63.084.543,10 | 38.535.141,05 | 18.987.787,34 | 419.738.549,78 | 1.074.414.096,52 | 1.178.840.111,07 |
| 2. Technische Anlagen | 1.131.580,51 | 39.574,04 | 60.643,51 | 0,00 | 1.110.511,04 | 572.432,51 | 86.915,49 | 22.773,51 | 0,00 | 636.574,49 | 473.936,55 | 559.148,00 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 6.188.392,90 | 59.916,48 | 1.413.149,73 | -3.092,58 | 4.832.067,07 | 5.635.329,56 | 181.885,17 | 1.271.682,73 | 0,00 | 4.545.532,00 | 286.535,07 | 553.063,34 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 78.987.652,95 | 43.597.507,69 | 3.193.990,53 | -65.331.487,08 | 54.059.683,03 | 0,00 | 5.292.267,60 | 0,00 | 0,00 | 5.292.267,60 | 48.767.415,43 | 78.987.652,95 |
| | 1.679.324.672,50 | 43.866.448,61 | 169.036.213,67 | 0,00 | 1.554.154.907,44 | 420.384.697,14 | 68.645.611,36 | 39.829.597,29 | 18.987.787,34 | 430.212.923,87 | 1.123.941.983,57 | 1.258.939.975,36 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 72.224.342,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72.224.342,63 | 25.775.339,25 | 1.324.007,79 | 0,00 | 0,00 | 27.099.347,04 | 45.124.995,59 | 46.449.003,38 |
| 2. Beteiligungen | 32.314.698,32 | 2.331.265,52 | 34.645.963,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 32.314.698,32 |
| | 104.539.040,95 | 2.331.265,52 | 34.645.963,84 | 0,00 | 72.224.342,63 | 25.775.339,25 | 1.324.007,79 | 0,00 | 0,00 | 27.099.347,04 | 45.124.995,59 | 78.763.701,70 |
| | 1.790.763.116,97 | 46.390.343,23 | 203.699.083,10 | 0,00 | 1.633.454.377,10 | 451.593.347,06 | 70.756.470,10 | 39.846.502,88 | 18.987.787,34 | 463.515.526,94 | 1.169.938.850,16 | 1.339.169.769,91 |

Jahresabschluss zum 31.12.2013

Anhang der TLG IMMOBILIEN GmbH

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften, des GmbH-Gesetzes (GmbHG), des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin (kurz: TLG IMMOBILIEN), sind seit dem 31.12.2012 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.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist zum 31. Dezember 2013 an folgenden Gesellschaften zu 100 % beteiligt:

| Name und Sitz der Gesellschaft | Eigenkapital am 31.12.2013 T€ | Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 T€ |
|--|--|---|
| TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma | 11.248 | -6.623 |
| TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin | 251 | -10 |
| Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden | 26.428 | 1.370 |
| Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden | 21 | -8 |

Des Weiteren bestehen Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

| Name und Sitz der Gesellschaft | Anteil | Eigenkapital am 31.12.2013 T€ | Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 T€ |
|---|--------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 Verwaltung mbH, Berlin* | 50 % | 23 | 1 |
| Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 mbH & Co. KG, Berlin* | 50 % | 267 | 43 |

- Diese Angaben beruhen auf den vorläufigen ungeprüften Jahresabschlüssen per 31. Dezember 2013.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um plan-mäßige 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. Fremd-kapitalzinsen 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 € 150 (bis zum 31. Dezember 2007 € 410) 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 € 150 bis € 1.000, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Verein-fachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 Prozent p. a. im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Der Ausweis des restlichen Immobilienvermögens erfolgt im Umlaufvermögen, da diese Immobilien für die Verwertung bestimmt sind. Sie sind ebenfalls 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 4,9 % (Vj. 5,06 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 1 % (1 %) für die leitenden Angestellten bzw. für die Geschäftsführung von 2 % (Vj. 2 %) 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 € 1,1 Mio. zum Bilanzstichtag im Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 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 oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet und ergeben eine aktive Steuerlatenz. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB.

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 Anlagenpiegel zu entnehmen.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken belaufen sich nach Abschreibungen auf € 1.074,4 Mio.

Die Finanzanlagen (€ 45,1 Mio.) betreffen Anteile an vier Tochtergesellschaften und zwei assoziierten Unternehmen. Der Anteil an der TLG Gewerbepark Grimma GmbH,

Die Finanzanlagen (€ 45,1 Mio.) betreffen Anteile an vier Tochtergesellschaften und zwei assoziierten Unternehmen. Der Anteil an der TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma, wurde in Höhe von € 1,3 Mio. auf Grund bestehender Wertminderung abgeschrieben. Der Abgang von € 34,6 Mio. resultiert aus dem Verkauf der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg.

Neben den üblichen Verwertungen des Geschäftsjahres ergaben sich für im Umlaufvermögen bilanzierte Werte für Immobilien Anpassungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 0,7 Mio. und Zuschreibungen in Höhe von € 0,3 Mio. Der Bilanzansatz beträgt danach € 2,0 Mio.

In den unfertigen Leistungen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (€ 16,9 Mio.) enthalten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (€ 7,2 Mio.) setzen sich aus den Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften (€ 3,2 Mio.) sowie den Forderungen aus der Vermietung (€ 3,2 Mio.) und sonstigen Forderungen (€ 0,8 Mio.) zusammen. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben € 0,1 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. € 0,1 Mio. mehr als ein Jahr).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (€ 1,4 Mio.) betreffen im Wesentlichen eine Forderung gegen die Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden, aus der Vorabausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (€ 0,7 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen an Dritte (€ 0,3 Mio.) und aus Steuern (€ 0,2 Mio.). Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben € 0,3 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. € 0,0 Mio. mehr als ein Jahr).

Unter Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (€ 143,1 Mio.) werden im Wesentlichen laufende Konten (€ 139,5 Mio.) und Festgelder (€ 3,6 Mio.) erfasst. Davon sind zu Sicherungszwecken € 3,1 Mio. an die DKB und € 0,7 Mio. an die LBBW sowie € 0,4 Mio. an die Volks- und Raiffeisenbank Muldentale abgetreten und stehen der Gesellschaft damit nicht zur freien Verfügung.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

| | 31.12.2013 |
|---|--------------|
| | T€ |
| Latente Steueransprüche auf Differenzen für | |
| Rückstellungen | 1.200 |
| Verbindlichkeiten | 644 |
| Forderungen | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 561 |
| Sachanlagen | 5.032 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 903 |
| | <hr/> |
| Latente Steueransprüche netto | <u>8.340</u> |

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,875 % zu Grunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 430 %.

Durch den Untergang der steuerlichen Verlustvorträge aufgrund des Gesellschafterwechsels zum 31. Dezember 2012 wurden keine Latenzen auf steuerliche Verlustvorträge angegeben.

Es wurde vom Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern Gebrauch gemacht.

4. Passiva

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert € 52,0 Mio.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von € 458,6 Mio. aus. Die Veränderungen (€ 258,8 Mio.) resultieren aus einer Ausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von € 199,8 Mio., einer Erhöhung durch die Umgliederung aus den Gewinnrücklagen in Höhe von € 438,1 Mio. sowie aus Zuzahlungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage in Höhe von € 20,5 Mio.

Die Gewinnrücklagen haben sich um € 534,5 Mio. auf € 0,8 Mio. auf Grund von Entnahmen zur Ausschüttung (€ 96,4 Mio.) und Entnahme zur Umgliederung in die Kapitalrücklage (€ 438,1 Mio.) verringert.

Nach Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2013 (€ 82,9 Mio.), des Gewinnvortrags des Vorjahres (€ 19,7 Mio.), der Entnahmen aus Kapital- und Gewinnrücklagen zur Ausschüttung (€ 296,2 Mio.) und der tatsächlichen Vorab-ausschüttung (€ 325,2 Mio.) ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 73,6 Mio. und ein Eigenkapital von € 585,0 Mio.

Der Sonderposten für Investitionszulagen entwickelte sich durch Auflösungen entsprechend der Abschreibung der Anlagegüter in Höhe von € 0,4 Mio. auf € 10,5 Mio. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse weist durch weitere Auflösungen entsprechend der Abschreibungen der Anlagegüter von € 0,2 Mio. einen Betrag von € 5,3 Mio. aus.

Den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von € 6,7 Mio. liegen gutachterliche Ermittlungen zu Grunde. Die Verminderung um € 0,2 Mio. resultiert aus der Inanspruchnahme im Geschäftsjahr 2013. Durch die Ausübung des Beibehaltungswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung in Höhe von € 1,1 Mio.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von € 44,1 Mio. betreffen im Wesentlichen die Rückstellung für Körperschaftsteuer (€ 20,2 Mio.), Gewerbesteuer (€ 23,6 Mio.) und sonstige Steuern (€ 0,3 Mio.) der Jahre 2013 und früher.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 28,5 Mio. betreffen zum größten Teil die Rückstellungen für die Rückzahlung von Investitionszulagen und Investitionszuschüssen (€ 9,3 Mio.), Restrukturierungsaufwand (€ 6,2 Mio.), Prozessrisiken (€ 3,5 Mio.), Personalaufwendungen (€ 1,7 Mio.), die Objektverwaltung (€ 1,4 Mio.) sowie ausstehende Rechnungen (€ 1,0 Mio.).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

| | 31.12.2013 | | | | 31.12.2012 | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | Gesamt | Restlaufzeit | | | Gesamt | bis 1 Jahr |
| | | bis 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten | Mio. € | Mio. € | Mio. € | Mio. € | Mio. € | Mio. € |
| gegenüber Kreditinstituten | 629,0 | 116,0 | 83,0 | 430,0 | 479,9 | 87,0 |
| aus erhaltenen Anzahlungen | 16,8 | 16,8 | - | - | 19,7 | 19,7 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 5,8 | 4,7 | 1,1 | - | 18,6 | 18,0 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen | 5,2 | 5,2 | - | - | 3,4 | 3,4 |
| gegenüber Gesellschafter | 0,0 | 0,0 | - | - | 0,0 | 0,0 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 11,5 | 9,4 | 1,2 | 0,9 | 13,7 | 9,2 |
| Summe | 668,3 | 152,1 | 85,3 | 430,9 | 535,3 | 137,3 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von € 629,0 Mio. betreffen hauptsächlich Kredite der Landesbank Hessen-Thüringen (€ 100,4 Mio.), der Citibank International PLC (€ 74,9 Mio.), der Unicredit Bank – HypoVereinsbank AG (€ 71,7 Mio.) und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (€ 66,0 Mio.). Insgesamt sind € 622,8 Mio. durch Grundschulden besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von € 16,8 Mio. betreffen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern (€ 16,4 Mio.). Die übrigen Anzahlungen stehen in Verbindung mit noch nicht wirksam gewordenen Kaufverträgen aus dem Liegenschaftsverkauf (€ 0,4 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 5,8 Mio. umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Standortentwicklung (€ 2,3 Mio.),

Verbindlichkeiten aus Garantieeinbehalten (€ 1,8 Mio.), Verbindlichkeiten aus Objektverwaltung (€ 1,0 Mio.), Verbindlichkeiten aus allgemeiner Geschäftstätigkeit (€ 0,4 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien (€ 0,1 Mio.). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (€ 5,2 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 11,5 Mio. beinhalten mit € 5,2 Mio. Abführungsverpflichtungen aus vereinnahmten Kaufpreisentgelten für fremde Dritte und mit € 2,4 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus sind mit € 1,5 Mio. Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 260 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

5. Haftungsverhältnisse

Guthaben der TLG IMMOBILIEN wurden in Höhe von € 4,2 Mio. als Sicherheit verpfändet. Zum einen gelten die Verpfändungen als Zusatzsicherheit für die Derivate bei der Landesbank Baden-Württemberg (€ 0,7 Mio.), auf die die Bank dann zurückgreifen kann, wenn die TLG IMMOBILIEN den Zahlungsverpflichtungen aus den abgeschlossenen Zinssicherungen nicht nachkommt. Zum anderen ist die TLG IMMOBILIEN aufgrund eines Avalrahmenvertrages mit der DKB (Deutsche Kreditbank) die Verpflichtung eingegangen, die Bank für herausgelegte Avale, die bis zum Laufzeitende des Avalrahmens noch nicht erloschen sind, von der Haftung freizustellen. Als Sicherheit sind der DKB Kontoguthaben in Höhe von € 3,1 Mio. verpfändet worden. 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. Darüber hinaus wurde ein Betrag von € 0,4 Mio. an die Volks- und Raiffeisenbank Muldentale zur Absicherung eines Förderdarlehens der Sächsischen Aufbaubank verpfändet, welches durch die Tochtergesellschaft TLG Gewerbepark Grimma GmbH aufgenommen wurde. Ein Risiko für die Inanspruchnahme des verpfändeten Guthabens besteht nicht mehr, weil das betreffende Darlehen im Januar 2014 zurückgeführt und die Sicherheit wieder freigegeben wurde.

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 2014.

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:

| | <u>T€</u> |
|------|-------------------|
| 2014 | 589 |
| 2015 | 65 |
| 2016 | <u>37</u> |
| | <u>691</u> |

Von dem Gesamtbetrag entfallen T€ 444 auf Dienstleistungsverträge sowie T€ 247 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von € 21,1 Mio. für bereits beauftragte Maßnahmen für Investitionen in den Immobilienbestand, bei denen die Leistungen aber noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus besteht ein weiteres Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

7. Derivative Finanzinstrumente (ausschließlich zinsbezogene Geschäfte)

| Art (Anzahl) | Betrag per 31.12.2013 | Laufzeit | Beizu- legender Zeitwert | Buchwert (sofern vorhanden) | Bilanz- Posten (sofern in Bilanz erfasst) |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| | € Mio. | | € Mio. | € Mio. | |
| Zinssatzswap mit CAP | 8,6 | 30.06.2006- 30.06.2016 | -0,4 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap | 8,6 | 30.11.2006- 30.11.2016 | -0,7 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (5) | 28,1 | 30.11.2007- 30.11.2017 | -3,9 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (3) | 12,8 | 29.02.2008- 28.02.2018 | -1,7 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (3) | 11,6 | 30.06.2008- 30.06.2018 | -1,6 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (1) | 0,9 | 30.06.2009- 28.09.2018 | -0,1 | 0,0 | n/a |
| Collar (2) | 10,2 | 30.06.2009- 29.06.2019 | -1,8 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (1) | 2,7 | 30.09.2009- 30.09.2019 | -0,4 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (4) | 23,1 | 31.03.2010- 31.03.2020 | -3,5 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (3) | 18,2 | 30.06.2010- 30.06.2020 | -2,4 | 0,0 | n/a |

| Art (Anzahl) | Betrag per 31.12.2013 | Laufzeit | Beizu- legender Zeitwert | Buchwert (sofern vorhanden) | Bilanz- Posten (sofern in Bilanz erfasst) |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| | € Mio. | | € Mio. | € Mio. | |
| Forward Swap (2) | 7,5 | 31.03.2011- 31.03.2021 | -0,9 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (2) | 5,4 | 30.06.2011- 31.03.2021 | -0,8 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (2) | 9,4 | 28.09.2012- 30.06.2021 | -0,9 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (1) | 42,3 | 23.12.2013- 30.12.2020 | -0,1 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (1) | 20,0 | 30.12.2013- 31.03.2021 | -0,1 | 0,0 | n/a |
| Forward Swap (1) | 400,0 | 15.01.2013- 28.12.2015 | 0,0 | 0,0 | n/a |
| Zwischensumme Σ | 609,3 | | Σ | 0,0 | |
| Forward Swap (1) | 4,7 | 31.03.2011- 31.03.2021 | -0,1 | -0,1 | Rückstellung für drohende Verluste |
| Forward Swap (1) | 5,7 | 30.06.2014- 30.12.2020 | 0,0 | 0,0 | |
| Zwischensumme Σ | 10,4 | | Σ | -0,1 | |
| Gesamt | 619,7 | | | -0,1 | |

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

| Grundgeschäft / Sicherungsinstrument | Risiko / Art der Bewertungseinheit | einbezogener Betrag | Höhe des abge- sicherten Risikos |
|--|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate | Zinsänderungsrisiko / Micro hedges | € 209,3 Mio. | € 209,3 Mio. |

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum voraussichtlich aus, weil laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden. Bis zum Abschlusstichtag 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 € 345,6 Mio. (VJ. € 211,6 Mio.) enthalten € 129,0 Mio. (VJ. € 128,1 Mio.) aus der Objektbewirtschaftung, € 213,0 Mio. (VJ. € 78,3 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und € 3,6 Mio. (VJ. € 5,2 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften entfallen € 206,3 Mio. auf Liegenschaften des Anlagevermögens und € 6,7 Mio. auf Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Die Bestandsveränderung von € 0,9 Mio. ergibt sich aus im Vergleich zum Vorjahr höheren noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 81,5 Mio. betreffen € 36,6 Mio. Erträge aus dem Verkauf der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, € 15,5 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, € 1,2 Mio. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen sowie € 0,6 Mio. Auflösungen des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüssen. Darüber hinaus sind mit € 1,4 Mio. periodenfremde Erträge enthalten, wovon € 1,3 Mio. aus Erträgen der Objektverwaltung resultieren.

Die Erträge aus Beteiligungen (€ 4,8 Mio.) resultieren aus Gewinnausschüttungen bzw. -entnahmen von Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge (€ 0,7 Mio.) ergeben sich im Wesentlichen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Anlage liquider Mittel (€ 0,5 Mio.).

10. Aufwendungen

Der Materialaufwand in Höhe von € 169,7 Mio. betrifft mit € 133,3 Mio. Buchwertabgänge aus Verkäufen, mit € 31,9 Mio. Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sowie mit € 4,5 Mio. Aufwendungen für übrige bezogene Leistungen. Von den Buchwertabgängen betreffen € 128,3 Mio. Liegenschaften des Anlagevermögens und € 5,0 Mio. Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Personalkosten in Höhe von € 22,4 Mio. fielen im Geschäftsjahr für durchschnittlich 196 unbefristet und für durchschnittlich 13 befristet beschäftigte Mitarbeiter an. Des Weiteren waren im Durchschnitt 17 Auszubildende beschäftigt und 2 Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen € 37,6 Mio., außerdem erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 31,8 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 (€ 0,7 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 11,1 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (€ 1,8 Mio.), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Restrukturierung (€ 1,7 Mio.) sowie periodenfremde Aufwendungen durch nachträgliche Korrekturen in Vorjahren erfasster Erträge (€ 0,1 Mio.).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (€ 39,1 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus den Zinsen für Darlehen (€ 30,8 Mio.) sowie aus Ausgleichszahlungen für Zinsicherungsgeschäfte (€ 7,4 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (€ 36,9 Mio.) betreffen die Vorauszahlung für Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag (€ 2,2 Mio.), Rückstellungen für Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag (€ 16,1 Mio.) sowie die Gewerbesteuer

(€ 18,3 Mio.) für das laufende Geschäftsjahr. Darüber hinaus sind mit € 0,3 Mio. Mehraufwendungen für Körperschaftsteuer 2012 enthalten.

11. Treuhandvermögen

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhändisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von € 4,6 Mio. (Vj. € 3,9 Mio.).

12. Abschlussprüferhonorare

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

13. Geschäftsführung

Als Geschäftsführer sind bestellt:

Peter Finkbeiner, (seit 2. Januar 2013)
Niclas Karoff,

Die Geschäftsführer üben die Position hauptberuflich aus.

Im Geschäftsjahr 2013 waren darüber hinaus zeitweise folgende Geschäftsführer bestellt:

Jochen-Konrad Fromme, (bis zum 10. Juni 2013)
Dr. Michael Damnitz, (vom 2. Januar 2013 bis zum 30. Januar 2013)

Die Gesamtbezüge für die Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2013 auf € 1.298.104,31. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2013 auf € 2.658.152,99.

14. Konzernzugehörigkeit

Die TLG IMMOBILIEN GmbH erstellt selbst einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

Berlin, 18. März 2014

Peter Finkbeiner

Niclas Karoff

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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, 19. März 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Plett
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüferin