Dieses Testatsexemplar richtet sich - unbeschadet eines etwaigen, gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme - ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und Ernst & Young ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

Notwithstanding any statutory right of third parties to receive or inspect it, this short-form audit report is addressed exclusively to the governing bodies of the Company. It may not be distributed to third parties unless such distribution is expressly permitted under the terms of engagement agreed between the Company and Ernst & Young.

TLG IMMOBILIEN AG
(vormals TLG IMMOBILIEN GmbH)
Berlin

Testatsexemplar
Konzernabschluss und Konzernlagebericht
gemäß 315a HGB nach IFRS
31. Dezember 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Building a better working world

Kopie des Testatsexemplars

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis:

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 20. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Plett
Wirtschaftsprüfer

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

ERNST & YOUNG GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-
PRÜFUNGS-
GESELLSCHAFT
SIEGEL
STUTTGART
ZWEIGNIEDERLASSUNG BERLIN

TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Anlage 1

Konzern-Bilanz

Aktiva	Verweis	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
A) Langfristige Vermögenswerte		**1.525.246**	**1.448.127**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	1.489.597	1.414.691
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.912	2.707
Sachanlagen	E.2	14.140	17.762
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	1.684	872
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	2.475	124
Sonstige Vermögenswerte	E.5	8.432	8.423
Aktive latente Steuern	E.13	3.006	3.548
B) Kurzfristige Vermögenswerte		**212.754**	**187.567**
Vorräte	E.6	1.477	13.385
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.4	12.552	11.567
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	9.808	194
Derivative Finanzinstrumente	H.1	0	15
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	981	4.953
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.5	13.346	707
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.7	152.599	138.930
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.8	21.991	17.817
Summe Aktiva		**1.738.000**	**1.635.694**

Passiva			
A) Eigenkapital	E.9	**747.964**	**801.036**
Gezeichnetes Kapital		61.302	52.000
Kapitalrücklage		343.003	410.249
Gewinnrücklagen		354.074	339.939
Kumulierte sonstige Rücklagen		-12.984	-1.152
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		**745.395**	**801.036**
Nicht beherrschende Anteile		2.569	0
B) Fremdkapital		**990.036**	**834.659**
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		**909.132**	**630.244**
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	731.102	513.002
Pensionsverpflichtungen	E.11	8.241	6.931
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	17.814	18.788
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.14	1.512	3.384
Passive latente Steuern	E.13	150.463	88.140
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		**80.904**	**204.414**
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	39.345	113.225
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.14	13.876	14.573
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.12	5.691	16.193
Steuerschulden	E.13	9.607	44.287
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.14	12.384	16.136
Summe Passiva		**1.738.000**	**1.635.694**

Kopie des Testatsexemplars

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

(unauditet)	Verweis	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	**100.263**	**106.250**
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		**136.733**	**141.326**
a) Mieterlöse		*114.776*	*118.321*
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		*20.552*	*21.637*
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		*1.405*	*1.368*
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		**36.469**	**35.076**
d) Aufwendungen aus Betriebskosten		*27.051*	*27.638*
e) Aufwendungen für Instandhaltung		*5.235*	*5.052*
f) Übrige Leistungen		*4.183*	*2.386*
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	**52.694**	**72.237**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		**3.291**	**494**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		**7.320**	**7.777**
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		*26.119*	*21.391*
b) Aufwand Buchwertabgang		*18.799*	*13.614*
Sonstige betriebliche Erträge	F.3	**16.839**	**18.687**
Personalaufwand	F.4	**17.358**	**23.394**
Planmäßige Abschreibungen	F.5	**1.236**	**1.461**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	**15.717**	**7.812**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**146.096**	**172.778**
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen		**0**	**2.134**
Finanzerträge	F.7	**620**	**652**
Finanzaufwendungen	F.7	**24.308**	**36.039**
Ertrag (-) / Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	**2.129**	**-6.899**
Ergebnis vor Steuern		**120.279**	**146.423**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9	**31.629**	**47.291**
Konzernjahresergebnis		**88.650**	**99.132**
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	E.9		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn / Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Verlust aus Pensionsverpflichtungen, nach Steuern		-906	-23
davon in Folgejahren in den Gewinn / Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehung, nach Steuern		-10.926	-124
Gesamtergebnis		**76.818**	**98.985**
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
Nichtbeherrschende Anteile		62	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		88.588	99.132
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Nichtbeherrschende Anteile		62	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		76.756	98.985
Ergebnis je Aktie	F.10		
unverwässert in EUR		1,65	1,91
verwässert in EUR		1,65	0,00

Veränderung des Konzern-Eigenkapitals

Veränderung des Konzerneigenkapitals für das Geschäftsjahr 2013 und 2014

	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
01.01.2013		52.000	151.461	804.278	0	-1.005	0	1.006.734
Konzernjahresergebnis		0	0	99.132	0	0	0	99.132
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		0	0	0	-124	-23	0	-147
Gesamtergebnis		0	0	99.132	-124	-23	0	98.985
Entnahme Kapitalrücklage		0	-199.776	199.776	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter		0	0	-325.177	0	0	0	-325.177
Zuzahlung in die Kapitalrücklage		0	20.493	0	0	0	0	20.493
Auflösung Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG		0	0	-438.071	0	0	0	-438.071
Zuführung in die Kapitalrücklage		0	438.071	0	0	0	0	438.071
		0	258.787	-464.339	-124	-23	0	-205.699
31.12.2013		52.000	410.248	339.939	-124	-1.028	0	801.035
Konzernjahresergebnis		0	0	88.588	0	0	62	88.650
Sonstiges Ergebnis	E.9	0	0	0	-10.926	-906	0	-11.832
Gesamtergebnis		0	0	88.588	-10.926	-906	62	76.818
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	2.507	2.507
Ausschüttung an Gesellschafter	E.9	0	-158.546	-74.453	0	0	0	-232.999
Grundkapitalerhöhung	E.9	9.302	90.698	0	0	0	0	100.000
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.9	0	-2.993	0	0	0	0	-2.993
Einlage in Zusammenhang mit Geschäftsführervergütung	E.9, H.4	0	3.596	0	0	0	0	3.596
		9.302	-67.245	14.135	-10.926	-906	2.569	-53.071
31.12.2014		61.302	343.003	354.074	-11.050	-1.934	2.569	747.964

Konzern-Kapitalflussrechnung

	Verweis	2014 TEUR	2013 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		120.279	146.423
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-52.694	-72.237
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2	1.236	1.461
Ergebnis aus der Bewertung derivater Finanzinstrumente	F.8	2.128	-6.899
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-544	2
Erträge von Gemeinschaftsunternehmen		0	-2.134
Finanzerträge	F.7	-620	-652
Finanzaufwendungen	F.7	24.308	36.039
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.12	-8.908	-5.959
Gewinn (-) / Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-3.537	144
Zunahme (-) /Abnahme der Vorräte	E.6	10.303	8.875
Zunahme (-) /Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.4/5	-8.130	4.463
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.14	-7.644	-33.447
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		76.177	76.079
Operativer Cashflow			
Erhaltene Zinsen		561	650
Gezahlte Zinsen		-47.196	-57.019
Gezahlte Ertragsteuern		-9.009	-5.871
Netto Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		20.533	13.839
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		85.751	191.651
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0	20
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-58.607	-41.496
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-482	-304
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-245	-193
Ein-/Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		-47.055	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gemeinschaftsunternehmen		100	71.214
Netto Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-20.538	220.892
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.9	100.000	20.493
Auszahlungen an Gesellschafter	E.9	-233.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.10	256.214	252.511
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten		-109.540	-429.333
Netto Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		13.674	-156.328
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 -3)		13.669	78.403
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		138.930	60.527
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		152.599	138.930
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		152.599	138.930
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		152.599	138.930

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG

1. Informationen zum Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (TLG IMMOBILIEN-Gruppe) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Berlin und in Ostdeutschland. Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängenden Geschäften jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von gewerblichen Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere von Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensaktivitäten, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Dem für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (TLG IMMOBILIEN oder Muttergesellschaft) einer in Deutschland ansässigen Aktiengesellschaft mit dem Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Der Konzernabschluss wurde bis zum 19. März 2015 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 29. April 2015 billigen.

Der aufgestellte Konzernabschluss ist aufgrund der gegebenen Größenverhältnisse der Konzerngesellschaften maßgeblich durch die Muttergesellschaft geprägt.

Im September 2014 wurde durch notariell beurkundeten Umwandlungsbeschluss und Eintragung in das Handelsregister der Rechtsformwechsel der TLG IMMOBILIEN GmbH in die TLG IMMOBILIEN Aktiengesellschaft (AG) durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN GmbH, LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und Delpheast Beteiligungs GmbH und Co. KG, vollzogen.

Am 24. Oktober 2014 erfolgte die Erstnotierung der TLG IMMOBILIEN-Aktie im regulierten Markt des Prime Standards an der Frankfurter Wertpapierbörse. Im Zuge dieses Börsengangs haben die bisherigen Aktionäre die Mehrheit der Aktien an der Muttergesellschaft abgegeben.

Kopie des Testatsexemplars

2. Grundlagen des Konzernabschlusses

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Das Geschäftsjahr der TLG IMMOBILIEN AG und der einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Kopie des Testatsexemplars

B. Neue Rechnungslegungsstandards

1. Veröffentlichte und verpflichtend anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Die folgenden IFRS wurden im Geschäftsjahr 2014 erstmalig angewendet:

Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IFRS 10	„Konzernabschlüsse“	01.01.2014
IFRS 11	"Gemeinsame Vereinbarungen"	01.01.2014
IFRS 12	„Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen”	01.01.2014
IAS 27R	„Einzelabschlüsse“ (überarbeitet 2011)	01.01.2014
IAS 28R	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ (überarbeitet 2011)	01.01.2014
IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	„Änderungen der Übergangsbestimmungen“	01.01.2014
IFRS 10, IFRS 12, IAS 27	„Änderungen – Investmentgesellschaften“	01.01.2014
IAS 32	„Änderungen – Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“	01.01.2014
IAS 36	„Änderungen – Angaben zum erzielbaren Ertrag für nicht finanzielle Vermögenswerte“	01.01.2014
IAS 39	„Änderungen – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“	01.01.2014

- Der IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ stellt insbesondere auf die faktische Beherrschungsmöglichkeit bei Konsolidierungsfragen ab. Das Prinzip der Beherrschung wird definiert und als Grundlage für die Konsolidierung festgelegt. Diese Definition wird durch umfassende Anwendungsleitlinien gestützt, die verschiedene Arten aufzeigen, wie ein berichtendes Unternehmen ein anderes Unternehmen beherrschen kann. Die Bilanzierungsvoraussetzungen werden dargestellt. Hieraus

Kopie des Testatsexemplars

ergaben sich bei der TLG IMMOBILIEN keine Änderungen des Konsolidierungskreises.

- Der im Mai 2011 vom IASB veröffentlichte IFRS 11 ersetzt die Regelung des IAS 31 und des SIC-13. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Der IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" erfordert Anhangangaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen hinsichtlich Risiko und Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN. Es ergaben sich lediglich zusätzliche Anhangsangaben.

- Im Mai 2011 veröffentlichte der IASB die Änderung des IAS 27. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Einzelabschlüssen eines Unternehmens. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Der neue IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen" schreibt die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen vor. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die ein Beteiligungsunternehmen gemeinschaftlich führen oder über maßgeblichen Einfluss verfügen. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Mit der Änderung des IFRS 10 erfolgt eine Klarstellung, dass keine rückwirkenden Anpassungen für Tochterunternehmen vorzunehmen sind, die im Vergleichszeitraum veräußert wurde. Zusätzlich werden einige Erleichterungen wie die Beschränkung der Angabe angepasster Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode gewährt. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Mit der Verlautbarung „Investmentgesellschaften" (Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27) wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen unter IFRS 10 'Konzernabschlüsse' gewährt. Dies gilt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer 'Investmentgesellschaft' erfüllt (beispielsweise bestimmte Investmentfonds). Diese Unternehmen würden stattdessen ihre Inves-

Kopie des Testatsexemplars

titionen in bestimmten Tochtergesellschaften erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 'Finanzinstrumente' oder IAS 39 'Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung' bewerten. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Mit der Änderung des IAS 32 erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Die Änderung des IAS 36 zielte darauf ab, die Anhangangaben über die Bemessung des erzielbaren Betrages eines wertgeminderten Vermögenswertes klarzustellen. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

- Mit der Änderung des IAS 39 wird die Novation eines außerbörslich gehandelten Derivates („OTC“) als Sicherungsinstrument geregelt, ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN.

Kopie des Testatsexemplars

2. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Die folgenden IFRS wurden im Geschäftsjahr 2014 noch nicht (frühzeitig) angewendet:

Standard/ Interpretation	**Inhalt**	**Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am**
IAS 1	„Änderungen – Disclosure-Initative“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2018 (noch nicht endorsed)
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	„Änderungen – Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 10 und IAS 28	„Änderungen – Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschafts-unternehmen“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 11	„Änderung – Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 14	„Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 15	"Erlöse aus Verträge mit Kunden"	01.01.2017 (noch nicht endorsed)
IAS 16 und 38	„Änderung - Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IAS 19	„Änderungen – Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeträge“	01.07.2014
IAS 27	„Änderungen– Anwendung der Equity-Methode in Einzelabschlüssen“	01.01.2016 (noch nicht endorsed)
IFRIC 21	„Abgaben“	17.06.2014
Improvements	"Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2010-2012"	01.07.2014

Kopie des Testatsexemplars

Standard/ Interpretation	**Inhalt**	**Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am**
Improvements	"Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2011-2013"	01.07.2014
Improvements	"Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2012-2014"	01.01.2016 (noch nicht endorsed)

- Im Dezember 2014 hat das IASB Änderungen an IAS 1"Disclosure-Initative" veröffentlich. Die Änderungen verfolgen das Ziel Hindernisse zu beseitigen, die die Abschlussersteller im Hinblick auf die Ermessensausübung bei der Darstellung des Abschlusses wahrzunehmen könnten. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Der IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich zwei Bewertungskategorien (fortgeführte Anschaffungskosten und beizulegender Zeitwert) geben. Der im Oktober 2010 ergänzte Teil regelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Hierbei werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die im November 2013 verabschiedeten Änderungen betreffen die Aufnahme eines neuen allgemeinen Modells für die Sicherungsbilanzierung, in dem der Umfang möglicher Sicherungs- und Grundgeschäfte erweitert wird und das neue Vorschriften zur Effektivitätsmessung vorsieht. Der Erstanwendungszeitpunkt wird voraussichtlich frühestens der 01. Januar 2018 sein. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Auswirkungen, die zurzeit noch analysiert werden, auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten im TLG IMMOBILIEN-Konzern ergeben.

- Die Änderung des IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 adressiert Sachverhalte, welche sich durch die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben. Diese Änderung wurde im Dezember 2014 durch das IASB verabschiedet. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Mit der Änderung des IAS 28/IFRS 10 wird das Ziel verfolgt, dass eine vollständige Erfolgserfassung beim Verlust der Kontrolle über

Kopie des Testatsexemplars

einen Geschäftsbetrieb unabhängig davon erfolgen sollte, ob der Geschäftsbetrieb zu einem Tochterunternehmen gehört oder nicht. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Mit der im Mai 2014 veröffentlichten Änderung des IFRS 11 wird klargestellt, dass sowohl der erstmalige Erwerb als auch der Hinzuerwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit (joint operation), welche einen Geschäftsbetrieb darstellt, unter Anwendung der Regelungen zur Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen in IFRS 3 und anderen relevanten Standards zu bilanzieren ist, es sei denn, diese stehen in Widerspruch zu Regelungen des IFRS 11. Außerdem wird klargestellt, dass bereits gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bei einem Hinzuerwerb von Anteilen unter Beibehaltung gemeinsamer Kontrolle (joint control) nicht neubewertet werden. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Mit IFRS 14 wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Der IFRS 15 "Erlöse aus Verträgen mit Kunden" schreibt vor, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller zukünftig Erlöse aus einem Vertrag mit einem Kunden zu erfassen hat. Grundsatz des Standards ist die Erfassung von Erlösen in der Höhe, in der ein Unternehmen für die übernommenen Leistungsverpflichtungen, also die Übertragung von Waren bzw. die Erbringung von Dienstleistungen, Gegenleistungen erwartet. Dazu soll ein fünfstufiges Modell angewandt werden. Laut diesem wird zunächst der Vertrag mit dem Kunden identifiziert und anschließend auf eigenständige Leistungsverpflichtungen hin untersucht. Es folgt die Bestimmung der Gegenleistung, welche das Unternehmen für seine Leistungen erwartet. Diese Gegenleistung wird in einem nächsten Schritt auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrages verteilt. Zuletzt erfolgt die Erlöserfassung durch das Unternehmen bei Erfüllung seiner Leistungsverpflichtung.

Kopie des Testatsexemplars

Mögliche Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 15 auf die Umsatzrealisierung im TLG IMMOBILIEN -Konzern werden derzeit noch analysiert.

- Mit den im Mai 2014 veröffentlichten Änderungen des IAS 16 und IAS 38 wird insbesondere klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht sachgerecht ist. Dies gilt grundsätzlich auch für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte, allerdings in diesen Fällen als widerlegbare Vermutung. Zusätzlich wird unter anderem klargestellt, dass ein Rückgang der Absatzpreise von Gütern und Dienstleistungen ein Indiz für deren wirtschaftliche Veralterung und damit ein Hinweis auf einen Rückgang des wirtschaftlichen Nutzenpotenzials der für die Herstellung notwendigen Vermögenswerte sein kann. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Mit der Änderung des IAS 19 im November 2013 erfolgte eine Klarstellung des IAS 19.93 hinsichtlich der Behandlung von Arbeitnehmerleistungen bei leistungsorientierten Plänen. Auswirkungen auf die Pensionsverpflichtungen der TLG IMMOBILIEN sind hieraus nicht zu erwarten.

- Mit der Änderung des IAS 27 wird die Option der Anwendung der Equity-Methode im separaten Abschluss eines Investors in Bezug auf Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierte Unternehmen wieder zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig werden einige Sachverhalte klargestellt, die sich auf Salden mit Tochtergesellschaften und gemeinsamen Vereinbarungen beziehen. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Im Dezember 2012 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2010-2012« veröffentlicht. Sie stellen den fünften Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an sechs bestehenden IFRS dar. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

Kopie des Testatsexemplars

- Im Dezember 2013 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2011-2013« veröffentlicht. Sie stellen den sechsten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

- Im September 2014 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2012-2014, veröffentlicht und vier Standards geändert. Die Änderungen betreffen IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte), IFRS 7 (Finanzinstrumente: Angaben), IAS 19 (Leistungen an Arbeitnehmer) und IAS 34 (Zwischenberichterstattung). Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN sind derzeit nicht zu erwarten.

Kopie des Testatsexemplars

C. Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungsmethoden

Tochterunternehmen

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

(1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.

(2) Die TLG IMMOBILIEN AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt, und

(3) Die TLG IMMOBILIEN AG verfügt über die Fähigkeit mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Durch die Erstanwendung des IFRS 10 zum 1. Januar 2014 ergaben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises oder der Konsolidierungsmethodik des TLG IMMOBILIEN -Konzerns.

Sobald die Beherrschung durch die TLG IMMOBILIEN nicht mehr besteht, erfolgt die Endkonsolidierung.

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Kopie des Testatsexemplars

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

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

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen der TLG IMMOBILIEN -Konzern einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Der maßgebliche Einfluss beruht regelmäßig darauf, dass die TLG IMMOBILIEN AG direkt oder indirekt 20 % bis 50 % der Stimmrechte an diesem Unternehmen innehat und die damit verbundene Assoziierungsvermutung nicht widerlegt wird. Zum Bilanzstichtag wurden keine assoziierten Unternehmen in den TLG IMMOBILIEN -Konzernabschluss einbezogen. Als Gemeinschaftsunternehmen gelten Unternehmen, die von dem TLG IMMOBILIEN -Konzern direkt oder indirekt gemeinschaftlich mit einer anderen Partei geführt werden

Gemeinschaftsunternehmen werden im Rahmen der at-equity-Bewertung einbezogen. Abweichend hiervon werden sie nach IFRS 5 bewertet, soweit die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden.

Im Rahmen der Equity-Bewertung werden die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten im Konzernabschluss ausgewiesen, angepasst um die darauf entfallenden Änderungen im Reinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens und um eventuelle Wertminderungen aus möglichen Wertbeeinträchtigungen.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat ein Gemeinschaftsunternehmen, die Altmarktgalerie Dresden KG, bis zu deren Veräußerung im Geschäftsjahr 2013 in ihren Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen bis zu deren Verkauf im Geschäftsjahr 2014 wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Kopie des Testatsexemplars

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Abschnitt H.8 verwiesen.

2. Veränderungen im Konzern

Anzahl Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	2014	2013
Stand 01.01	**4**	**4**
Zugänge	1	-
Stand 31.12.	**5**	**4**

Anzahl Gemeinschaftsunternehmen at Equity	2014	2013
Stand 01.01	**-**	**1**
Abgänge	-	1
Stand 31.12.	**-**	**-**

Der Zugang bei den Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2014 betrifft den Erwerb von 94,9 % der Anteile an der EPISO Berlin Office Immobilien S.à r.l. (EPISO). Wir verweisen hierzu auf Kapitel C.3.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.8 verwiesen.

3. Unternehmenszusammenschlüsse

Die TLG IMMOBILIEN AG übernahm mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 5. September 2014 ca. 94,9 % der Anteile an der EPISO, einer Gesellschaft luxemburgischen Rechts mit Sitz in Luxemburg. Mit Übertragung der Anteile sowie der Bestellung der neuen Geschäftsführer am 30. September 2014 erlangte die TLG IMMOBILIEN AG am 30. September 2014 die Beherrschung an der EPISO. Mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 30. September 2014 wurde die Änderung des Namens der übernommenen Gesellschaft in TLG FAB S.à r.l. beschlossen.

Die TLG FAB S.à r.l. ist eine Objektgesellschaft, die Eigentümerin und Betreiberin des Büro- und Geschäftshauses „Forum am Brühl“ in Leipzig ist. Das 1996/1997 errichtete, aus zwei Gebäuden bestehende und mit einer Mietfläche von 26.500 m^2 ausgestattete Büro-und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Leipzig in direkter Nähe zum Hauptbahnhof, der zur In-

Kopie des Testatsexemplars

nenstadt sowie den zentralen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Büro- und Geschäftsflächen sind an mehr als 30 größtenteils hochwertige Mieter langfristig vermietet. Veräußerer der Gesellschaftsanteile ist eine Holdinggesellschaft luxemburgischen Rechts mit Sitz in Luxemburg.

Die Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	
Vorläufiger Kaufpreis der Gesellschaftsanteile	14.958
Vorläufige Gegenleistung für den Anteilserwerb	**14.958**

Der vorläufige Kaufpreis, dessen Höhe sich noch geringfügig ändern kann, als Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile wurde vollständig in der Berichtsperiode gezahlt.

Darüber hinaus übernahm die TLG IMMOBILIEN AG Darlehensforderungen und löste Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in folgender Höhe ab:

TEUR	
Übernahme von Darlehensforderungen des Altgesellschafters, von einem verbundenen Unternehmen des Altgesellschafters sowie von einem in Beziehung zum Altgesellschafter stehenden Unternehmen	12.666
Ablösung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten	19.260
Summe	**31.926**

Die Darlehen des Altgesellschafters wurden gegen Zahlung des Darlehensbetrags an den Altgesellschafter in der Berichtsperiode übernommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden gegen Zahlung der Ablösebeträge in der Berichtsperiode abgelöst.

Kopie des Testatsexemplars

Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses wurden verschiedene Prozesse der TLG FAB übernommen. Die vorläufigen Werte der übernommenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Schulden, gegliedert nach Hauptgruppen, stellen sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:

TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	50.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	234
Sonstige Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte	44
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	901
Aktive latente Steuern	441
Summe Vermögenswerte	**51.620**
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.710
Passive latente Steuern	3.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.934
Summe Schulden	**37.022**
Erworbenes Nettovermögen	**14.598**

Für die Berechnung des Goodwills wurde die „Full-Goodwill-Methode“ angewendet. Unter Anwendung dieser Methode ergibt sich ein Goodwill von TEUR 1.165, wobei hiervon TEUR 59 auf die nicht beherrschenden Anteile entfallen, wie die folgende Tabelle ausführt:

TEUR	
Vorläufiger Kaufpreis der Gesellschaftsanteile	14.958
Erworbenes Nettovermögen der TLG	13.853
Differenz zwischen Kaufpreis und erworbenem Nettovermögen	1.105
Auf die Minderheitsgesellschafter der TLG FAB entfallender Goodwill	59
Goodwill nach der Full-Goodwill-Methode	**1.165**

Der Goodwill ergibt sich im Wesentlichen als Korrektivposten der passiven latenten Steuern.

Der Wert, der auf die nicht beherrschenden Anteile entfällt, beträgt TEUR 805 und entspricht dem von dem Minderheitsgesellschafter für den Erwerb der Anteile zum 30. September 2014 bezahlten Kaufpreis.

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen beträgt TEUR 234. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Bruttobetrag der Forderungen.

Kopie des Testatsexemplars

Basierend auf den derzeit vertraglich vereinbarten Mieten erwartet die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2015 Mieterlöse von rund TEUR 3.274.

Seit dem 1. Oktober 2014 erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.148 sowie ein EBITDA inkl. Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 1.420 (davon Bewertungsergebnis TEUR 1.000).

Wäre die Gesellschaft bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden, hätten sich im Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zusätzliche Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.054 und EBITDA in Höhe von TEUR 836 ergeben.

Im dritten Quartal sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 200 erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden. Davon wurden TEUR 163 im vierten Quartal zahlungswirksam.

Kopie des Testatsexemplars

D. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

Kopie des Testatsexemplars

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer von der Savills Advisory Services GmbH Ende 2014/Anfang 2015 sowie Ende 2013/ Anfang 2014 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013. Projektentwicklungen werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird. Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) wurden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge).

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

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

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

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder ex-

Kopie des Testatsexemplars

terner Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien

- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse;

- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bezüglich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln;

- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen

- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten.

2. Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Kopie des Testatsexemplars

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2014	2013
Selbstgenutzte Immobilien	50-70	50-70
Technische Anlagen und Maschinen	8-13	8-13
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	3-13

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

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Der Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile und den beizulegenden Zeitwerten der einzelnen erworbenen Vermögenswerte, den übernommenen Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten. Der aus der Kaufpreisallokation resultierende Goodwill wird auf zahlungsmittelgenerierende Einheiten allokiert, welche erwartungsgemäß aus dem Unternehmenszusammenschluss einen Nutzen ziehen werden. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern wird einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Details zu Prämisse und Durchführung des Impairment-Tests bei der TLG IMMOBILIEN finden sich in Kapitel D.4.

Kopie des Testatsexemplars

4. Wertminderungen nicht finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

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

Der sich aus dem Erwerb der EPISO bzw. der TLG FAB S.à r.l. ergebende Goodwill in Höhe von TEUR 1.164 wurde zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2014 gemäß den Vorschriften des IAS 36 auf Wertminderung geprüft. Der Goodwill wurde in voller Höhe der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „TLG FAB“ zugeordnet.

Kopie des Testatsexemplars

Die Werthaltigkeitsprüfung erfolgte auf Grundlage des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „TLG FAB“. Der Nutzungswert wurde aus geschätzten künftigen Zahlungsströmen abgeleitet. Diese basieren auf der CGU-spezifischen Ein-Jahresplanung der TLG IMMOBILIEN sowie auf weiteren Schätzungen des Managements für weitere vier Jahre (insgesamt fünfjähriger Detailplanungszeitraum) sowie einen sich daran anschließenden Endwert. Den Schätzungen liegen insbesondere vertraglich fixierte Zahlungsströme, Erfahrungen vergangener Jahre sowie extern erhobene Prognosen zur Immobilienmarktentwicklung zugrunde.

Für die Entwicklung der Nettozahlungsströme nach fünf Jahren wurde zur Schätzung des Endwertes eine nachhaltige jährliche Steigerung um 1,0 % angenommen, die nach Beurteilung der TLG IMMOBILIEN das prognostizierte durchschnittliche Marktwachstum nicht überschreitet.

Bei der Bestimmung des Nutzungswertes wurde auf Grundlage eines CGU-spezifischen gewichteten Kapitalkostensatzes ein Diskontierungszins von 4,30 % nach Steuern bzw. 5,90 % vor Steuern verwendet.

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

- Prognostizierte Zahlungsströme: Die Planung basiert auf vertraglich fixierten Zahlungsströmen, Erfahrungen vergangener Jahre sowie auf extern erhobenen Prognosen zur Immobilienmarktentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „TLG FAB“. Bei einer Verringerung der Nettozahlungsströme (Free Cashflow) im letzten Jahr des Detailplanungszeitraums um 6,0 % entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.

- Diskontierungszinssatz: Ausgehend von branchenüblichen durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wurde der Diskontierungszinssatz ermittelt. Bei einer Erhöhung des Diskontierungszinssatzes nach Steuern auf 4,48 % bzw. auf 6,17 % vor Steuern entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.

- Nachhaltige Wachstumsrate: Die Schätzung der prognostizierten nachhaltigen Wachstumsrate fußt auf extern erhobenen branchenbezogenen Marktuntersuchungen. Bei einer Verringerung der Wachstumsrate auf 0,80 % entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.

Der Goodwill lässt sich im Wesentlichen auf die gemäß IAS 12 zum Nominalbetrag angesetzten passiven latenten Steuern zurückführen.

Kopie des Testatsexemplars

Der zum 31. Dezember 2014 auf Wertminderung geprüfte Nettobuchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „TLG FAB“ beträgt einschließlich des zugeordneten Goodwills TEUR 51.822. Hiervon entfallen TEUR 51.000 auf die zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Immobilie „Forum am Brühl“ in Leipzig. Eine Wertminderung der einzelnen Vermögenswerte unter ihren jeweiligen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten kommt gemäß IAS 36.105 nicht in Betracht.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb des Konzerns grundsätzlich zum Handelstag. Verbundene Unternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sind gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ klassifiziert worden. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus der Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. In den Fällen, in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die TLG IMMOBILIEN übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

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

Kopie des Testatsexemplars

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8. Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, welche im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.21 verwiesen.

9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit ei-

Kopie des Testatsexemplars

ner ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt. Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln- und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die Position "Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können. In der Praxis gelten diese Kriterien in Bezug auf einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als erfüllt, sofern zum Bilanzstichtag bereits ein notariell beglaubigter Kaufvertrag vorliegt, der Übergang von Nutzen und Lasten jedoch erst in einer Folgeperiode erfolgen wird.

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

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

Der Ausweis als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt analog auch für solche langfristigen Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, welche als zur Ausschüttung an Eigentümer gehalten eingestuft sind.

Kopie des Testatsexemplars

12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IAS 39.AG 62, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

13. Pensionsverpflichtungen

Pensionsverpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem vereinbarten Rentenbaustein.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Teilweise bestehen Zusagen mit einer Garantieverzinsung von 1,0 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG IMMOBILIEN trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigkeitsrisiko, das

Kopie des Testatsexemplars

Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der TLG IMMOBILIEN nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, im sonstigen Ergebnis und anschließend im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst.

Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr bestanden.

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

14. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG IMMOBILIEN -Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, deren Erfüllung wahrscheinlich und deren Höhe zuverlässig ermittelt werden kann. Der Ansatz erfolgt mittels des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert, sofern dies wesentlich ist.

15. Derivative Finanzinstrumente

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

Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbeson-

Kopie des Testatsexemplars

dere bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht in der TLG IMMOBILIEN-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral (im sonstigen Ergebnis) nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gesamtergebnisrechnung berücksichtigt und im Zinsergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann in die Gesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden (im Zinsergebnis erfasst). Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam berücksichtigt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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

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

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungs-

Kopie des Testatsexemplars

methoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu auch Kapitel H.1.

17. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

- Level 1: Die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

- Level 2: Andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind.

- Level 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

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

Kopie des Testatsexemplars

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2014 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.15 sowie H.1.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie mit den jeweiligen Buchwerten für das Geschäftsjahr 2014:

Fair-Value Hierarchie	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		2.475	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.489.597
Derivate mit positivem Marktwert		-	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		770.447	
Derivate mit negativem Marktwert		17.814	

* Die Ermittlung des Fair-Values der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben

Kopie des Testatsexemplars

Sowie die Darstellung für das Geschäftsjahr 2013:

Fair-Value Hierarchie	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.414.691
Derivate mit positivem Marktwert		15	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		626.227	
Derivate mit negativem Marktwert		18.788	
* Die Ermittlung des Fair-Values der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben			

18. Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

Kopie des Testatsexemplars

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Ihr Ansatz erfolgt grundsätzlich zum Barwert auf Basis des im Zeitpunkt der Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Der Differenzbetrag wird in einen Abgrenzungsposten eingestellt, der zugunsten der Aufwendungen aus der Darlehensamortisation linear über die Restlaufzeit der Darlehen aufgelöst wird.

20. Laufende und latente Steuern

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

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

Kopie des Testatsexemplars

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

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

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

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

Kopie des Testatsexemplars

21. Fremdkapitalkosten

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

22. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch einen externen Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der TLG IMMOBILIEN-Gruppe in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

  Hierzu wird ebenfalls auf Kapitel E.1 verwiesen.

Kopie des Testatsexemplars

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

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.

- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.

- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte oder fremdgenutzte Teil nicht unwesentlich ist.

- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.

- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

- Wertminderungstest der Geschäfts-oder Firmenwerte: Im Rahmen eines Wertminderungstests wird untersucht, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte vorliegt. Die Ermittlung des hierfür nötigen erzielbaren Betrages erfolgt durch Berechnung des Nutzungswerts und/oder des beizulegenden Zeitwerts. Bei der Berechnung

Kopie des Testatsexemplars

werden eine Reihe von Annahmen zugrunde gelegt, wie etwa Wachstumsraten oder der Diskontierungszinssatz.

- Anteilsbasierte Vergütung: Gemäß den IFRS 2 werden Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Mitarbeiter mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Instrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung muss das am besten geeignete Schätzverfahren bestimmt werden; dieses Verfahren basiert teilweise auf Annahmen.

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

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

23. Kapitalmanagement

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

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

Kopie des Testatsexemplars

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

TEUR	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.489.597	1.414.691
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.912	2.707
Eigengenutzte Immobilien	12.921	16.464
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.991	17.817
Vorräte	1.477	13.385
Immobilienvermögen	**1.531.898**	**1.465.064**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	770.447	626.227
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	152.599	138.930
Nettofremdkapital	**617.848**	**487.298**
Net-LTV	**40,3%**	**33,3%**

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net-LTV) beträgt im Konzern 40,3 % und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 7,0 Prozentpunkte. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

24. Segmentberichterstattung

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

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

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches die operativen Aktivitäten des Konzerns um-

Kopie des Testatsexemplars

fasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der TLG IMMOBILIEN ist der Vorstand.

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10,0 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen TEUR 17.777 (Vorjahr: TEUR 17.539) der gesamten Umsatzerlöse.

Kopie des Testatsexemplars

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 wie folgt entwickelt:

TEUR	2014	2013
Buchwert zum 01.01.	**1.414.691**	**1.511.726**
Zukäufe	43.082	3.591
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	50.000	-
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	12.320	36.396
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(86.635)	(209.259)
Umgliederung in Sachanlagen	(25)	-
Umgliederung aus Sachanlagen	3.470	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	52.694	72.237
Buchwert zum 31.12.	**1.489.597**	**1.414.691**

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin und Dresden auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büro-Portfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandels-Portfolio, das geprägt ist von Nahversorgungsimmobilien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätigende Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Entsprechend der auf Wachstum ausgerichteten Unternehmensstrategie konnte das Büroportfolio im Jahr 2014 um drei attraktive Büroimmobilien in Berlin und Leipzig mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 93.082 ergänzt werden (Vorjahr: TEUR 3.591, 2 Objekte). Nachdem die laufenden Projektentwicklungsobjekte der Vorjahre zum 31. Dezember 2013 alle in die Bewirtschaftung überführt worden sind, wurden im Jahr 2014 hierfür noch Ausbauleistungen erbracht. Die rückläufige Projektentwicklungstätigkeit spiegelt sich in der Höhe der Aktivierungen von baulichen Maßnahmen von TEUR 12.320 (2013: TEUR 36.396) wider.

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenwerte in Höhe von TEUR 86.635 (2013: TEUR 209.259) sind in portfoliostrategischen Verkäufen begründet.

Wie bereits in 2013 führten die weiterhin günstigen Marktbedingungen dazu, dass insbesondere eine Reihe von innerstädtischen Entwicklungsgrund-

Kopie des Testatsexemplars

stücken zu attraktiven Preisen veräußert werden konnten mit dem Ergebnis, dass die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in 2014 von TEUR 52.694 (Vorjahr: TEUR 72.237) sich zu 66,0 % auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgegliedert, und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2014 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Investment Properties zum 31. Dezember 2014
Portfolioübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2014	**Investment Properties**	**Diskontierungszinssatz**			**Kapitalisierungszinssatz**		
	TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Nettoverkaufspreis)
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	663.347	3,75%	15,00%	6,09%	5,50%	33,00%	8,12%
Büro	547.145	4,00%	12,00%	5,26%	4,00%	15,00%	6,86%
Hotel	191.415	4,75%	6,00%	5,09%	6,25%	6,50%	6,46%
Sonstiges	69.887	3,75%	12,00%	7,00%	4,00%	25,00%	10,92%
Summe (DCF-Verfahren)	**1.471.794**	**3,75%**	**15,00%**	**5,68%**	**4,00%**	**33,00%**	**7,54%**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.740	4,75%	4,75%	4,75%	-	-	-
Büro	230	7,50%	7,50%	7,50%	-	-	-
Sonstiges	11.833	5,00%	9,50%	5,58%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	**17.803**	**4,75%**	**9,50%**	**5,34%**	**-**	**-**	**-**
Gesamt	**1.489.597**						
Multiplier Istmiete	12,58						

Kopie des Testatsexemplars

Investment Properties zum 31. Dezember 2013

Portfolioübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2013	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
	TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Nettoverkaufspreis)
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	655.994	5,00%	15,00%	6,25%	5,50%	25,00%	8,16%
Büro	447.308	4,00%	12,00%	5,54%	4,00%	20,00%	7,12%
Hotel	185.611	5,00%	6,25%	5,61%	6,25%	6,75%	6,48%
Sonstiges	73.697	5,00%	14,00%	7,86%	6,00%	30,00%	11,46%
Summe (DCF-Verfahren)	**1.362.610**	**4,00%**	**15,00%**	**6,01%**	**4,00%**	**30,00%**	**7,76%**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	24.500	5,00%	7,50%	5,78%	-	-	-
Büro	450	7,50%	7,50%	7,50%	-	-	-
Sonstiges	27.131	3,00%	8,00%	5,07%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	**52.081**	**3,00%**	**8,00%**	**5,43%**	**-**	**-**	**-**
Gesamt	**1.414.691**						
Multiplier Istmiete	12,68						

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR 1.489.597 (31.12.2013: TEUR 1.414.691). Die Immobilien, welche sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2014 im Bestand waren (ruhender Bestand ohne Ankäufe und Umgliederungen), weisen mit TEUR 1.395.907 zum 31. Dezember 2014 einen Wertanteil von 94,0 % auf.

Die Wertveränderung der Immobilien, welche sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2014 im Bestand waren (ruhender Bestand), gegenüber dem Stand 31. Dezember 2013 i.H.v. 2,4 % basiert neben einer positiven Marktentwicklung insbesondere in Berlin im Wesentlichen auf einem Abbau der EPRA-Leerstandsquote sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmiete. Während sich bezogen auf den strategiekonformen Anteil - betrifft 94,0 % (2013: rd. 90,0 %) des betrachteten ruhenden Bestandes eine Wertänderung i.H.v. 2,0 % (2013: 5,3 %) ergibt, zeigt sich bezogen auf den

Kopie des Testatsexemplars

nicht strategiekonformen Bestand eine Wertänderung i. H. v. 8,1 % (2013: -2,1 %). Die positive Wertentwicklung des nicht strategiekonformen Bestandes ist im Wesentlichen in der Wertentwicklung innerstädtischer Entwicklungsgrundstücke in Berlin begründet, die für den kurzfristigen Verkauf vorgesehen sind.

Mit einem Fair Value per 31. Dezember 2014 von TEUR 1.471.794 (31.12.2013: TEUR 1.362.610) beträgt der Anteil der nach der DCF-Methode bewerteten Immobilien 98,8 % (31.12.2013: 96,3 %).

In den vorstehenden Übersichten werden die Bewertungsergebnisse der unbebauten Grundstücke unter dem Punkt Liquidationsverfahren unter der Assetklasse „Sonstiges“ abgebildet. Die unbebauten Grundstücke weisen per 31. Dezember 2014 einen Fair Value von TEUR 8.881 (31.12.2013: TEUR 17.894) bzw. einen Anteil von 0,6 % (31.12.2013: 1,3 %) am Gesamtbestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf.

Der Fair Value der nach dem Liquidationswertverfahren bewerteten Immobilien (ohne unbebaute Grundstücke) beträgt per 31. Dezember 2014 TEUR 8.922 (31.12.2013: TEUR 34.187), was einem Anteil von 0,6 % (31.12.2013: 2,4 %) entspricht.

Während der Berichtsperiode wurden keine signifikanten Änderungen der Bewertungstechniken und -modelle vorgenommen.

Der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch den unabhängigen Sachverständigen lagen folgende Daten zur Vermietung zu den jeweiligen Bilanzstichtagen zugrunde:

Investment Properties zum 31. Dezember 2014

Portfolioübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2014	**Investment Properties**	**EPRA-Leerstandsquote**	**Durchschnittliche Istmiete ***	**Anteil befristete Mietverträge**	**WALT befristete Mietverträge**
	TEUR	%	EUR/qm	%	Jahre
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)					
Einzelhandel	663.347	1,1%	9,72	97,6%	6,9
Büro	547.145	7,0%	9,39	91,9%	5,6
Hotel	191.415	1,1%	13,85	99,3%	16,1
Sonstiges	69.887	10,1%	3,49	78,8%	5,9
Summe (DCF-Verfahren)	**1.471.794**	**3,9%**	**8,50**	**94,1%**	**7,4**

Kopie des Testatsexemplars

Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	5.740	0,0%	2,56	100,0%	1,5
Büro	230	0,0%	0,00	0,0%	-
Sonstiges	11.833	0,0%	2,65	80,2%	2,1
Summe (Liquidationsverfahren)	**17.803**	**0,0%**	**2,66**	**87,9%**	**1,8**
Gesamt	**1.489.597**	**3,9%**	**8,41**	**94,1%**	**7,4**

* Istmiete pro m²-vermietete Fläche inkl. Eigennutzung TLG IMMOBILIEN AG zum Bilanzstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge

Kopie des Testatsexemplars

Investment Properties zum 31. Dezember 2013

Portfolioübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2013	Investment Properties	EPRA-Leerstandsquote	Durchschnittliche Istmiete *	Anteil befristete Mietverträge	WALT befristete Mietverträge
	TEUR	%	EUR/qm	%	Jahre
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)					
Einzelhandel	655.994	1,6%	9,55	97,7%	7,7
Büro	447.308	9,4%	8,59	89,8%	5,7
Hotel	185.611	4,5%	13,74	99,9%	17,4
Sonstiges	73.697	13,6%	3,25	75,5%	5,0
Summe (DCF-Verfahren)	**1.362.610**	**5,7%**	**7,92**	**93,3%**	**8,0**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	24.500	0,0%	4,46	100,0%	3,9
Büro	450	0,0%	0,00	1,2%	0,0
Sonstiges	27.131	0,0%	2,32	72,0%	1,8
Summe (Liquidationsverfahren)	**52.081**	**0,0%**	**3,63**	**90,3%**	**3,4**
Gesamt	**1.414.691**	**5,6%**	**7,81**	**93,2%**	**8,0**

* Istmiete pro m²-vermietete Fläche inkl. Eigennutzung TLG IMMOBILIEN AG zum Bilanzstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 weisen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine durchschnittliche EPRA-Leerstandsquote von 3,9 % (31.12.2013: 5,6 %) auf. Die weitere Entwicklung der EPRA-Leerstandsquote orientiert sich an der Lage und den individuellen Objekteigenschaften. Grundsätzlich wird bei Einzelhandels- und Hotelobjekten weiterhin von einer niedrigeren Leerstandsquote wie zum Stichtag 31. Dezember 2014 ausgegangen. Bei den Büroimmobilien wird ein Rückgang und bei den sonstigen Immobilien keine signifikante Veränderung der EPRA-Leerstandsquote erwartet.

Die durchschnittliche Istmiete (inklusive Eigennutzung der TLG IMMOBILIEN AG) konnte mit 8,41 EUR/qm (31.12.2013: 7,81 EUR/qm) um 7,7 % verbessert werden. Der WALT (gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge) liegt mit 7,4 Jahren unter dem Wert des Vorjahres von 8,0 Jahren. In der stichtagsbezogenen Darstellung nicht berücksichtigt sind bereits abgeschlossene Mietverträge, deren Mietbeginn nach dem Stichtag

Kopie des Testatsexemplars

liegt. Die weitere Entwicklung der Mieten wurde auf der Basis individueller Annahmen im Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieten aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Insgesamt wird von einem moderaten Anstieg der Mieten im Planungszeitraum ausgegangen.

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse bei Veränderung der verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2014:

Investment Properties zum 31. Dezember 2014 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2014	**Investment Properties**	**Diskontierungszinssatz**		
angegebene Werte in TEUR		**-0,5%**	**0,0%**	**+0,5%**
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)				
Kapitalisierungszinssatz	**-0,5%**	1.592.354	1.534.764	1.479.934
	0,0%	1.525.984	**1.471.794**	1.419.944
	+0,5%	1.469.524	1.417.454	1.368.024
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)*				
Kapitalisierungszinssatz	**0,0%**	18.020	**17.803**	17.680
Gesamt*				
Kapitalisierungszinssatz	**-0,5%**	1.610.374	1.552.567	1.497.614
	0,0%	1.544.004	**1.489.597**	1.437.624
	+0,5%	1.487.544	1.435.257	1.385.704

* beim Liquidationsverfahren entfällt die Sensitivitätsanalyse des Kapitalisierungszinssatzes

Kopie des Testatsexemplars

Investment Properties zum 31. Dezember 2013 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2013		Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR			-0,5%	0,0%	+0,5%
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)					
	Kapitalisierungszinssatz	**-0,5%**	1.473.730	1.419.610	1.368.450
		0,0%	1.413.660	**1.362.610**	1.314.110
		+0,5%	1.362.360	1.313.590	1.267.110
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)*					
	Kapitalisierungszinssatz	**0,0%**	53.110	**52.081**	51.650
Gesamt*					
	Kapitalisierungszinssatz	**-0,5%**	1.526.840	1.471.691	1.420.100
		0,0%	1.466.770	**1.414.691**	1.365.760
		+0,5%	1.415.470	1.365.671	1.318.760

* beim Liquidationsverfahren entfällt die Sensitivitätsanalyse des Kapitalisierungszinssatzes

Im Hinblick auf eine Veränderung der weiteren wesentlichen Inputparameter und deren Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert ergeben sich folgende qualitative Sensitivitäten: Ein Anstieg der Mieterträge führt zu einem Anstieg des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ebenso führt ein Anstieg des Restwertes zu einem Anstieg der Immobilienwerte. Ein Anstieg der EPRA-Leerstandsquote führt zu einem sinkenden Immobilienwert.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Verträge erwartet:

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2014	110.144	345.522	366.733	**822.399**
31.12.2013	104.849	330.256	418.930	**854.035**

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 247) vereinnahmt.

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen

Kopie des Testatsexemplars

aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

2. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	Eigengenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
zum 01.01.2014	17.103	2.728	5.769	7.098	5.823	38.520
Zugänge	201	167	114	245	1.164	1.892
Umbuchungen IAS 40	(3.470)	1.944	1	0	0	(1.524)
Abgänge	0	72	273	36	0	381
zum 31.12.2014	13.834	4.768	5.611	7.307	6.987	38.506
Kumulierte Abschreibungen						
zum 01.01.2014	639	2.023	5.175	6.226	5.823	19.886
Zugänge	274	155	210	597	0	1.236
Umbuchungen IAS 40	0	1.903	0	0	0	1.903
Abgänge	0	36	271	36	0	343
zum 31.12.2014	913	4.045	5.114	6.787	5.823	22.682
Nettobuchwert zum 31.12.2014	**12.921**	**723**	**497**	**520**	**1.164**	**15.824**

Kopie des Testatsexemplars

TEUR	Eigengenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
zum 01.01.2013	17.040	2.749	7.124	6.922	5.823	39.658
Zugänge	63	40	61	193	0	356
Abgänge	0	61	1.416	17	0	1.494
zum 31.12.2013	17.103	2.728	5.769	7.098	5.823	38.520
Kumulierte Abschreibungen						
zum 01.01.2013	343	1.933	6.196	5.456	5.823	19.750
Zugänge	296	125	253	787	0	1.461
Abgänge	0	35	1.273	17	0	1.325
zum 31.12.2013	639	2.023	5.175	6.226	5.823	14.064
Nettobuchwert zum 31.12.2013	**16.464**	**705**	**593**	**872**	**0**	**18.634**

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Rückgangs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2014 eine Umgliederung zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Sonstige Ausleihungen	2.475	-
Verfügungsbeschränkte Guthaben	652	4.236
Übrige finanzielle Vermögenswerte	328	842
Summe	**3.456**	**5.077**

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

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen (im Vorjahr: in Höhe von TEUR 124 der übrigen finanziellen Vermögenswerte) langfristig, der Rest ist kurzfristig.

Kopie des Testatsexemplars

4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	18.201	18.586
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	(5.650)	(7.019)
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**12.552**	**11.567**
davon aus Vermietung und Verwaltung	4.167	6.079
davon aus Veräußerung von Immobilien	7.019	3.219
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.365	2.269

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

5. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Abgrenzungen	2.936	118
Forderungen aus sonstigen Steuern	95	80
Geleistete Anzahlungen	16	17
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	8.432	8.423
Forderung aus Weiterberechnung von Kosten des Börsenganges	9.800	-
Übrige sonstige Vermögenswerte	499	492
Summe	**21.778**	**9.129**

Die Abgrenzungen beinhalten unter anderem negative Startwerte aus Zinsderivaten, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden. Die Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Zuschüsse für Erstausstattungen von Hotels.

Die Forderung aus der Weiterberechnung von Kosten des Börsenganges betrifft die anteilige Übernahme der Kosten durch Alt-Gesellschafter.

Kopie des Testatsexemplars

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 13.346 (Vorjahr: TEUR 707) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

6. Vorräte

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	412	2.724
Unbebaute Grundstücke	1.065	3.981
Sonstige unfertige Bauten	-	6.680
Summe	**1.477**	**13.385**

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

in TEUR	2014	2013
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	18.799	13.660
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	1.477	1.582

Der Rückgang bei sämtlichen Positionen liegt in der Strategie des Unternehmens begründet, sich von nicht strategierelevanten Immobilien zu trennen. Zum 31. Dezember 2014 befinden sich im Wesentlichen nur noch unbebaute Grundstücke im Bestand, die für Wohnimmobilien geeignet sind.

Zum 31. Dezember 2014 sind TEUR 0 als Sicherheit für Darlehen verpfändet (Vorjahr: TEUR 6.680).

Kopie des Testatsexemplars

7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Bankguthaben	152.590	138.909
Kassenbestände	10	21
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	**152.599**	**138.930**

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

8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten zu den Stichtagen 31. Dezember 2014 sowie 31. Dezember 2013 ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.991	17.817
Summe zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**21.991**	**17.817**

Kopie des Testatsexemplars

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sowie der mit diesen in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2014	2013
Buchwert zum 01.01.	**17.817**	**-**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	86.635	209.259
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	(82.460)	(191.442)
Buchwert zum 31.12.	**21.991**	**17.817**

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

9. Eigenkapital

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, am 22. Oktober 2014 wurde der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Oktober 2019 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 30.651.163 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/ oder Sacheinlagen um bis zu EUR 30.651.163 zu erhöhen. Die durch die Hauptversammlung am 25. September 2014 beschlossene und bis zum 24. September 2019 befristete Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals gemäß § 6 der Satzung wird mit Wirksamwerden des neuen genehmigten Kapitals aufgehoben. Die Satzung wurde in Bezug auf § 6 (Genehmigtes Kapital) entsprechend durch Beschluss auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin am 22. Oktober 2014 angepasst.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 61.302 (31.12.2013: TEUR 52.000). Im Zuge der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 22. Oktober 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 52.000, eingeteilt in 52.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 9.302.326 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 9.302 auf TEUR 61.302 erhöht. Die im Oktober 2014 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2014. Die Satzung wurde in Bezug auf § 4 (Grundkapital) entsprechend durch Beschluss

Kopie des Testatsexemplars

auf der außerordentlichen Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin am 22. Oktober 2014 angepasst.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 343.003 (31.12.2013: TEUR 410.249) aus. Die Veränderungen (TEUR 67.245) resultieren aus einer Zuzahlung zur Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 90.698 im Rahmen des Börsengangs der TLG IMMOBILIEN AG, einer Zuführung zur Kapitalrücklage aus einer anteilsbasierten Geschäftsführervergütung in Höhe von TEUR 3.596, einer Ausschüttung an Gesellschafter in Höhe von TEUR 158.547 sowie der erfolgsneutralen Verrechnung der Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 2.993.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 14.182 auf TEUR 354.074 (31.12.2013: TEUR 339.939) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 88.588, sowie die Ausschüttungen an die Gesellschafter, welche die Gewinnrücklagen um TEUR 74.453 verminderten.

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

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 1.934 (31.12.2013: TEUR 1.028) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 11.050 (31.12.2013: TEUR 124).

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

in TEUR	**01.01. - 31.12. 2014**		
	vor latenten Steuern	Steuer-latenzen	nach latenten Steuern
Konzernjahresüberschuss	118.022	(29.371)	88.650
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(15.800)	4.874	(10.926)
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	(1.310)	404	(906)
Konzern-Gesamtergebnis	**100.911**	**(24.093)**	**76.818**

Kopie des Testatsexemplars

in TEUR	01.01. - 31.12. 2013		
	vor latenten Steuern	Steuer-latenzen	nach latenten Steuern
Konzernjahresüberschuss	108.942	(9.810)	99.132
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(180)	56	(124)
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	(33)	10	(23)
Konzern-Gesamtergebnis	**108.729**	**(9.744)**	**98.985**

10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Neben geleisteten planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen haben sich die Bankverbindlichkeiten aufgrund der Finanzierungstätigkeit wie folgt verändert:

Das im Jahr 2013 von den Gesellschaftern im Rahmen von Ausschüttungen und einer schuldbefreienden Übernahme übernommene und zum 31. Dezember 2013 noch mit TEUR 74.929 valutierende Darlehen wurde in 2014 vollständig getilgt.

Des Weiteren erfolgten im Geschäftsjahr 2014 Darlehensvalutierungen in einer Höhe von TEUR 256.214 (Vorjahr: TEUR 252.511). Sämtliche Darlehen wurden bei der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen.

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

Zum 31. Dezember 2014 werden im Wesentlichen ein in 2015 endfälliges Darlehen in Höhe von TEUR 17.681 sowie die in 2015 zu leistenden Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2013 wurden im Wesentlichen die Restvaluta des vom Gesellschafter übernommenen Darlehens in Höhe von TEUR 74.929, eine Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 16.065 sowie die in 2014 zu leistenden Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Kopie des Testatsexemplars

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Restlaufzeit bis 1 Jahr	39.345	113.225
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	731.102	513.002

11. Pensionsverpflichtungen

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2014 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter in einer Höhe von TEUR 3.543 sowie auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 4.698. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 15,18 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2015 werden in Höhe von TEUR 256 (Vorjahr. TEUR 280) erwartet.

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

in %	2014	2013
Rechnungszins	1,80%	3,10%
Rententrend *)	2,00%	2,00%
*) Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1% p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt		

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

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme setzen sich die Aufwendungen in den Geschäftsjahren wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Dienstzeitaufwand	34	34
Zinsaufwand	211	210
Summe	**245**	**244**

Kopie des Testatsexemplars

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

in TEUR	2014	2013
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	**6.931**	**6.888**
Laufender Dienstzeitaufwand	34	34
Zinsaufwand	211	210
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	(245)	(234)
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	1.310	33
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	**8.241**	**6.931**

Der in diesem Geschäftsjahr neu entstandene versicherungsmathematische Verlust aus der Anpassung des Rechnungszinses wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR -81 (2013: TEUR 33) sowie auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR 1.391 (2013: 0). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste in Höhe von TEUR 2.797 (2013: TEUR 1.487) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 880 (2013: TEUR 994) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

Kopie des Testatsexemplars

Sensitivitätsanalyse für das Jahr 2014:

in TEUR	**Veränderung der Annahme**	**Erhöhung der Annahme**	**Verminderung der Annahme**
Rechnungszins	1,00%	7.137	9.618
Rententrend *)	0,50%	8.656	7.861
Vorjahr:			
in TEUR	**Veränderung der Annahme**	**Erhöhung der Annahme**	**Verminderung der Annahme**
Rechnungszins	0,50%	6.496	7.412
Rententrend	0,50%	7.084	6.789
*) Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1% p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt			

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

12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2014	**Zuführung**	**Verbrauch**	**Auflösung**	**Stand 31. 12.2014**
in TEUR					
Personalkostenrückstellungen aus Restrukturierungsplan	2.845	0	2.845	0	0
Rückstellungen aus Prozessrisiken	12.871	1.267	6.972	2.083	5.084
Sonstige übrige Rückstellungen	477	293	155	8	607
Summe	**16.193**	**1.560**	**9.971**	**2.090**	**5.691**

Kopie des Testatsexemplars

Die Personalkostenrückstellungen aus dem Restrukturierungsplan beruhen auf von der Gesellschaft in 2013 beschlossenen Restrukturierungsmaßnahmen und einem damit einhergehenden Personalabbau in den Jahren 2013 und 2014. Zum 31. Dezember 2014 sind die Restrukturierungsmaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen. Die Rückstellungen wurden vollständig verbraucht.

Die TLG IMMOBILIEN hat für das Verlustrisiko laufender Gerichtsverfahren Rückstellungen in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet. Der größte Teil der Rückstellungen wurde für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Rückforderung von Fördermitteln durch ein öffentliches Kreditinstitut gebildet. Durch Verbrauch und Auflösung sanken die Rückstellungen aus Prozesskostenrisiken in 2014 deutlich.

13. Latente Steuern

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

	31.12.2014		31.12.2013	
in TEUR	**Aktive latente Steuern**	**Passive latente Steuern**	**Aktive latente Steuern**	**Passive latente Steuern**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie eigengenutzte Immobilien	2.873	162.197	2.167	89.000
Sachanlagen	590	0	628	0
Immaterielle Vermögenswerte	49	0	58	0
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Übrige Vermögenswerte	2.696	2.805	937	4.468
Pensionsrückstellungen	1.224	0	627	0
Sonstige Rückstellungen	56	12	0	
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.481	1.196	5.801	860
Übrige Verbindlichkeiten	1.126	774	1.710	2.191
Summe temporäre Differenzen	**14.095**	**166.983**	**11.927**	**96.519**
Verlustvorträge	5.431	0	0	0
OBD	0	0	0	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	**19.526**	**166.983**	**11.927**	**96.519**
Saldierung	16.520	16.520	8.379	8.379
Bilanzausweis nach Saldierung	**3.006**	**150.463**	**3.548**	**88.139**

Kopie des Testatsexemplars

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

in TEUR	2014	2013
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	16.169	3.480
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	3.357	8.447
Summe latente Steuerforderungen	**19.526**	**11.927**
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	165.987	89.000
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	996	7.519
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	**166.983**	**96.519**

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und für die entsprechend keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 468 (2013: TEUR 7.205). Es wurden keine latenten Steuern auf outside bases differences bilanziert.

14. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**13.876**	**14.573**
Summe sonstige Verbindlichkeiten	**13.896**	**19.520**
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	3.806	2.346
Erhaltene Anzahlungen	3.183	465
Sonstige Steuern	1.364	1.620
Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen	0	5.522
Investitionszuschüsse	1.788	2.418
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	858	1.200
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.896	5.948
Summe Verbindlichkeiten	**27.772**	**34.093**

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	Bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
31.12.2014	26.260	984	528
31.12.2013	30.709	3.384	0

Kopie des Testatsexemplars

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant geblieben. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 1.788 sind TEUR 1.512 langfristig.

Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern basiert auf gestiegenen Verpflichtungen etwa aus Überstunden sowie Bonuszusagen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Objektverkäufe.

Die Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen zum 31. Dezember 2013 beinhalten vereinnahmte Kaufpreise für Objekte, die durch die TLG IMMOBILIEN AG im Auftrag der Miteigentümer BEDIG AG i.L. und das Land Berlin verkauft wurden.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden.

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

Kopie des Testatsexemplars

F. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind leicht gesunken (TEUR - 5.987). Durch die Portfolio-Optimierung wurden kleinere Objekte abgestoßen und dafür hochwertige Einzelobjekte in das Portfolio aufgenommen. Die hochwertigen Objektzugänge haben sich auf die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung noch nicht vollständig ausgewirkt. Dies ist 2015 zu erwarten.

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erlösentwicklung sowie teilweise dem Leerstand der Immobilien und ist leicht rückläufig. Der Anstieg der übrigen bezogenen Leistungen resultiert im Wesentlichen aus den Positionen Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen (TEUR 411), für Verkehrsgutachten für Bewertungen/Veräußerungen (TEUR 542) sowie aus der Projekt- und Standortentwicklung (TEUR 795).

2. Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie den Abbau der EPRA-Leerstandsquote und die kontinuierliche Steigerung der Istmieten getrieben.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfällt ein Betrag von TEUR 32.095 (Vorjahr: TEUR 14.180) auf Immobilien, welche als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurde.

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2014 und 2013 wie folgt entwickelt:

Kopie des Testatsexemplars

Anlage 5

in TEUR	2014	2013
Auflösung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und Wertberichtigungen	1.867	9.525
Versicherungsentschädigungen	1.737	1.013
Erträge aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften	117	0
TAG/TLG WOHNEN Geschäftsbesorgungsvertrag	640	1.629
Mietereigenleistung Instandhaltung	503	677
Fördermittel für die Umwelt-und Altlastensanierung	136	279
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	1.765
Erträge aus früheren Jahren	431	1.453
Ertrag aus Weiterbelastung der Kosten des Börsenganges	9.800	0
Übrige sonstige Erträge	1.608	2.345
Summe	**16.839**	**18.687**

2013 waren in den Auflösungen von Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten und Wertberichtigungen insbesondere Sondersachverhalte wie Erträge aus der Auflösung von Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 5.403 enthalten. Darüber hinaus wurden nach einer Einigung mit dem Gläubiger zurückgestellte Zinsen für die Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen in Höhe von TEUR 2.993 aufgelöst.

Die Erträge aus Fördermitteln für die Umwelt- und Altlastensanierung wurden von staatlichen Institutionen für getragene Aufwendungen erstattet.

Der Ertrag aus Weiterbelastung von Kosten des Börsenganges resultiert aus der Verpflichtung der Alt-Gesellschafter zur Übernahme eines Teils der Aufwendungen, welche im Zuge des Börsengangs der TLG IMMOBILIEN AG im Oktober 2014 entstanden sind.

Kopie des Testatsexemplars

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 wie folgt dargestellt:

in TEUR	2014	2013
Gehälter	10.199	12.777
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.879	2.482
Boni	1.188	1.279
Abfindungen	496	6.856
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	3.596	0
Summe	**17.358**	**23.394**

Der Rückgang der Aufwendungen für Gehälter, soziale Abgaben und Bonuszahlungen ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahl im Zusammenhang mit der Umstrukturierung zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Abfindungen, welche u.a. durch den Interessensausgleich vom 7. März 2013 basierend auf dem Sozialplan vom 1. November 2011 angefallen sind, sind für 2014 stark rückläufig.

Erstmalig wurden im Geschäftsjahr 2014 Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für Mitarbeiter nach IFRS 2 erfasst. Siehe hierzu das Kapitel H.4.

5. Abschreibungen

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

in TEUR	2014	2013
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	597	787
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	274	296
Abschreibungen auf Technische Anlagen und Maschinen	155	125
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	210	253
Summe	**1.236**	**1.461**

Kopie des Testatsexemplars

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 wie folgt verteilt:

in TEUR	**2014**	**2013**
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.828	1.883
Beratungs- und Prüfungsgebühren	10.924	1.998
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	1.729	2.836
Abschreibungen auf Vorratsimmobilien	0	840
Nebenkosten Geschäftsräume	767	852
Unternehmenswerbung	526	525
Kfz- und Reisekosten	462	452
Sonstige Steuern	279	132
Übrige	1.521	2.043
Auflösung von Rückstellungen / Verbindlichkeiten	(2.318)	(3.748)
Summe	**15.717**	**7.812**

Der Anstieg der Beratungskosten steht im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Börsengangs sowie der Restrukturierung des Unternehmens. Insgesamt wurden TEUR 9.800 von den Gesellschaftern für die Veräußerung von Bestandsaktien übernommen.

Die Reduktion der allgemeinen IT- und Verwaltungskosten ist auf Maßnahmen zur Kostenreduktion zurückzuführen.

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Verluste aus Buchwertabgängen für Sachanlagen, Kosten der Weiterbildung sowie Aufwendungen für die Verwertung enthalten.

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

Kopie des Testatsexemplars

7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Zinserträge aus Bankguthaben	(353)	(465)
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	(227)	(175)
Übrige Finanzerträge	(40)	(12)
Summe Finanzerträge	**(620)**	**(652)**
Zinsaufwand für Zinsderivate	4.025	6.996
Darlehenszinsen	18.035	28.620
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	211	210
Übrige Zinsaufwendungen	2.037	214
Summe Finanzaufwendungen	**24.308**	**36.039**
Finanzergebnis	**23.688**	**35.387**

Der Rückgang bei den Darlehenszinsen ergibt sich im Wesentlichen aus der vollständigen Tilgung einer im Vorjahr übernommenen Darlehensverbindlichkeit des Gesellschafters und Refinanzierungen zu günstigeren Konditionen (siehe auch Kapitel E.10).

Der Zinsaufwand für Zinsderivate war insbesondere deshalb rückläufig, da im März 2014 Zinsderivate aufgelöst und zu niedrigeren Einstandssätzen neu abgeschlossen wurden.

8. Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 2.129 (2013: Ertrag in Höhe von TEUR 6.899). Der Aufwand aus Marktwertanpassungen ist im Wesentlichen auf im Jahr 2014 aufgelöste Zinsderivate zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2014 kam es zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

Kopie des Testatsexemplars

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Laufende Ertragsteuern	1.548	37.220
Aperiodische laufende Ertragsteuern	(35.378)	260
Steuerlatenzen	65.459	9.810
Steueraufwand / Steuerertrag	**31.629**	**47.290**

Die aperiodischen laufenden Ertragsteuern in 2014 in Höhe von TEUR 35.378 resultieren aus der Bildung einer steuerlichen Rücklage gemäß § 6b EStG.

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

in TEUR	2014	2013
IFRS Ergebnis vor Steuern	**120.279**	**146.423**
Konzernsteuersatz in %	30,77%	30,88%
Erwartete Ertragsteuern	**37.010**	**45.215**
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	209	671
Steuersatzabweichungen	(347)	0
Steueraufwand Vorjahre	4.750	260
Steuerfreie Erträge (2014: § 6b Rücklage)	(3.003)	759
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1.091	409
Ansatz von Verlustvorträgen/Zinsvorträgen aus Vorjahren	(5.599)	0
nicht gebuchte tatsächliche Ertragsteuer 2014	(350)	0
Rückforderungen Ertragssteuern aus 2013	(2.234)	0
Übrige Steuereffekte	102	(24)
Effektive Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	**31.629**	**47.290**
Effektiver Steuersatz in %	26,30%	32,30%

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (2013: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (2013: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der gewichtete Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Gemeinde Berlin sowie die Gemeinden, in denen die TLG IMMOBILIEN Betriebsstätten unterhält, 427,00 % (2013: 430,32 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (2013: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,945 % (2013: 15,06 %).

Kopie des Testatsexemplars

Der zur Ermittlung der latenten Steuern sowie für den zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,77 % (2013: 30,875 %).

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

in TEUR	**2014**	**2013**
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	11.927	22.923
Erfolgswirksame Veränderung	2.321	(11.062)
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	5.278	66
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	**19.526**	**11.927**
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	96.519	97.771
Erfolgswirksame Veränderung	67.339	(1.252)
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	3.125	-
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	**166.983**	**96.519**

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

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

Kopie des Testatsexemplars

10. Ergebnis je Aktie

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

	31.12.2014	**31.12.2013**
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	(88.588)	(99.132)
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend [1]	53.794	52.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	(1,65)	(1,91)
Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend	12,7	0
Anzahl Aktien mit Verwässerungseffekt in Tausend	53.806	0
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	(1,65)	0

[1] Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um 12,7 Tausend Aktien auf insgesamt 53.806 Tausend Aktien erhöhen. Zu näheren Angaben bezüglich der anteilsbasierten Vergütung siehe Kapitel H4 sowie Vergütungsbericht.

Kopie des Testatsexemplars

G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

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

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, war im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Insgesamt hat sich der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit dennoch um TEUR 6.698 erhöht, da die gezahlten Zinsen um TEUR 9.823 gesunken sind.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst zahlungswirksame Investitionen und Veräußerungen. Dieser reduzierte sich im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 241.430 auf TEUR -20.538. Die Veränderung basiert im Wesentlichen auf im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 deutlich reduzierten Einzahlungen durch erfolgte Veräußerungen im Sach- und Finanzanlagevermögen und verstärkte Zukäufe in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Zudem wurde im Finanzjahr 2014 ein konsolidiertes Unternehmen erworben, was zu einer Belastung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit führte. Hierzu zählen im Wesentlichen die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises in Höhe von TEUR 14.958 sowie die Ablösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 31.926. Siehe hierzu auch Kapitel C.2.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet auf Fremdkapitalseite Auszahlungen für die Tilgung bestehender Kredite (2014: TEUR 109.540; 2013: TEUR 429.333). Die Einzahlungen aus der Neukreditaufnahme blieben dagegen im Vergleich zum Vorjahr nach wie vor nahezu konstant. Im Bereich Eigenkapital wurden in 2014 im Zusammenhang mit dem Börsengang der TLG IMMOBILIEN AG Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen in Höhe von TEUR 100.000 verzeichnet. Die Auszahlungen an Gesellschafter führten in 2014 zu einer Liquiditätsbelastung in Höhe von

Kopie des Testatsexemplars

TEUR 233.000. Insgesamt erhöht sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in 2014 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 170.003 auf TEUR 13.674.

Kopie des Testatsexemplars

H. Sonstige Angaben

1. Angaben zu Finanzinstrumenten

Darstellung der Bewertungskategorien und Klassen

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

31.12.2014	Bewertungskategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanzposten
in TEUR		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.475	2.542				2.475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.552	12.552				12.552
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	981	981				981
Derivative Finanzinstrumente [1)]	FAHfT			0			0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	152.599	152.599				152.599
Summe finanzielle Vermögenswerte		**168.607**	**168.674**	**0**	**0**	**0**	**168.607**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten [2)]	FLaC	770.447	819.243				770.447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	13.876	13.876				13.876
Derivative Finanzinstrumente [1)]	FLHfT			0	17.814		17.814
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	13.896	4.185			9.712	13.896
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**798.219**	**837.304**	**0**	**17.814**	**9.712**	**816.033**

Einstufung der zugrunde liegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *Fair-Value* gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

1) Derivate: Level 2 gemäß der *Fair-Value*- Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

2) Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der *Fair-Value*-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Kopie des Testatsexemplars

Anlage 5

31.12.2013	Bewertungskategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanzposten
in TEUR		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AfS	124	n/a				124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	11.567	11.567				11.567
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	4.953	4.953				4.953
Derivative Finanzinstrumente [1)]	FAHfT			15			15
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	138.930	138.930				138.930
Summe finanzielle Vermögenswerte		**155.574**	**155.449**	**15**	**0**	**0**	**155.589**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten [2)]	FLaC	626.227	640.477				626.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.573	14.573				14.573
Derivative Finanzinstrumente [1)]	FLHfT			18.608	180		18.788
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	19.520	11.983			7.537	19.520
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**660.321**	**667.033**	**18.608**	**180**	**7.537**	**679.109**

Einstufung der zugrunde liegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *Fair-Value* gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

1) Derivate: Level 2 gemäß der *Fair-Value*-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

2) Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der *Fair-Value*- Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Innerhalb der Klasse „sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte“ ist als einziger Posten ein begebenes Darlehen enthalten, welches der Kategorie LaR zugeordnet ist. Im Vorjahr waren in dieser Klasse Anteile an nicht vollkonsolidierten Unternehmen enthalten. Diese Instrumente wurden at cost zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da für sie kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorlag und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmbar war. Alle Anteile an nicht vollkonsolidierten Unternehmen wurden in 2014 vollständig veräußert.

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

Kopie des Testatsexemplars

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

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

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

in TEUR		**2014**	**2013**
Ausgereichte Darlehen und Forderungen	LAR	(659)	(30)
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AFS	(117)	3
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum FV)	FAHFT	0	218
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum FV)	FLHFT	2.960	(121)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	20.072	28.833
Summe		**22.255**	**28.904**

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „ausgereichte Darlehen und Forderungen“ beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 620 (Vorjahr: TEUR 652) im Zinsertrag enthalten.

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

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

Kopie des Testatsexemplars

Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist die TLG IMMOBILIEN-Gruppe verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

Ausfallrisiken

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

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

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

Kopie des Testatsexemplars

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

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

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

31.12.2014	**Buchwert vor Wert-minderung**	**Wert-minderung**	**Restbuchwert**
in TEUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.201	(5.650)	12.552
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.522	(67)	3.456
Summe	**21.724**	**(5.716)**	**16.007**
31.12.2013	**Buchwert vor Wert-minderung**	**Wert-minderung**	**Restbuchwert**
in TEUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.586	(7.019)	11.567
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.134	(57)	5.077
Summe	**23.720**	**(7.076)**	**16.644**

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rund EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.)), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Kopie des Testatsexemplars

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

2014 in TEUR	**Stand 01.01.**	**Zufüh-rung**	**Verbrauch**	**Auflösung**	**Stand 31. 12.**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.019	1.467	(971)	(1.866)	5.650
Sonstige finanzielle Vermögens-werte	57	12	(0)	(1)	67
Summe	**7.076**	**1.479**	**(971)**	**(1.867)**	**5.717**

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum 2013 wie folgt:

2013 in TEUR	**Stand 01.01.**	**Zufüh-rung**	**Verbrauch**	**Auflösung**	**Stand 31. 12.**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.386	1.621	(1.862)	(1.127)	7.019
Sonstige finanzielle Vermögens-werte	52	7	(0)	(2)	57
Summe	**8.438**	**1.628**	**(1.862)**	**(1.129)**	**7.076**

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

31.12.2014	**Buchwert**	**davon zum Stich-tag weder wert-gemindert noch überfällig**	**davon zum Stichtag überfällig jedoch nicht wertgemindert**		
in TEUR			**< 90 Tage**	**90 - 180 Tage**	**> 180 Tage**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.552	265	258	243	904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.456	919	45	0	0
Summe	**16.007**	**1.184**	**304**	**243**	**904**
31.12.2013	**Buchwert**	**davon zum Stich-tag weder wert-gemindert noch überfällig**	**davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert**		
in TEUR			**< 90 Tage**	**90 - 180 Tage**	**> 180 Tage**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.567	2.022	143	34	865
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.077	4.395	26	6	19
Summe	**16.644**	**6.417**	**169**	**40**	**884**

Kopie des Testatsexemplars

Weder wertgeminderte noch überfällige Forderungen werden als werthaltig angesehen.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte 31.12.2014 **in TEUR**	**Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte**	**Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden**	**Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.899	(17.157)	1.699
31.12.2013			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.289	(16.665)	2.395
Finanzielle Verbindlichkeiten 31.12.2014 **in TEUR**	**Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden**	**Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte**	**Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird**
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	(17.157)	16.899	(1.956)
31.12.2013			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	(16.665)	17.289	(1.771)

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

Kopie des Testatsexemplars

Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

31.12.2014	**Buchwert**	**Fälligkeiten**		
in TEUR		**< 1 Jahr**	**1 - 5 Jahre**	**> 5 Jahre**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	770.447	57.103	313.449	496.959
Derivative Finanzinstrumente	17.814	4.023	12.156	2.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.876	13.876	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.896	12.384	984	528
Summe	**816.033**	**87.386**	**326.590**	**499.499**

Kopie des Testatsexemplars

31.12.2013	**Buchwert**	**Fälligkeiten**		
in TEUR		**< 1 Jahr**	**1 - 5 Jahre**	**> 5 Jahre**
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	626.227	123.890	261.447	318.064
Derivative Finanzinstrumente	18.788	6.234	14.431	-279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.573	14.573	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.520	16.136	3.384	0
Summe	**679.109**	**160.833**	**279.262**	**317.786**

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

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value sowie Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2014 sowie im Jahr 2013 kam es zu keinem gebrochenen Covenant. Auch in Zukunft ist kein Bruch eines Covenants absehbar.

Marktrisiken (Zinsrisiken und Währungsrisiken)

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

Kopie des Testatsexemplars

zu Handelszwecken verwendet. Im Allgemeinen besteht bei allen variabel verzinslichen Darlehen eine ökonomische Sicherungsbeziehung. In einzelnen Fällen, insbesondere bei kurzfristigen Darlehen, wird jedoch auf eine Absicherung verzichtet.

Währungsrisiken existieren nicht in der TLG IMMOBILIEN-Gruppe, da wesentliche Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

Derivate		
31.12.2014	**Fair Value**	**< 1 Jahr**
in TEUR		
Derivate-HFT-Assets	**0**	0
davon Caps	0	0
Derivate-HFT-Liabilities	**0**	0
davon Zinsswaps	0	0
davon Collars	0	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	**17.814**	0
davon Zinsswaps	17.814	0

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate		
31.12.2013	**Fair Value**	**< 1 Jahr**
in TEUR		
Deritate-HFT-Assets	**15**	0
davon Caps	15	15
Deritate-HFT-Liabilities	**(18.608)**	0
davon Zinsswaps	**(16.835)**	0
davon Collars	**(1.773)**	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	**(180)**	0
davon Zinsswaps	**(180)**	0

Die abgeschlossenen Derivate werden, sofern diese die Hedge-Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge-Accountings gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2015 bis 2024 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Kopie des Testatsexemplars

In 2014 wurde wie im Vorjahr im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen kein ineffektiver Teil eines Hedges in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

TEUR	**2014**	**2013**
Anfangsbestand per 01.01.	-180	0
Erfassung im kumulierten sonstigen Ergebnis im Berichtszeitraum	-18.448	-180
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	2.648	0
Endbestand per 31.12.	-15.980	-180

Sensitivitäten

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

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungs-Effekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/-100 Basispunkte betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um -100 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0 %. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

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

Kopie des Testatsexemplars

Finanzinstrumente				
31.12.2014	**OCI-Effekt**		**Ergebnis-Effekt**	
in TEUR	**+ 100 BP**	**- 100 BP**	**+ 100 BP**	**- 100 BP**
Finanzschulden	0	0	-3.660	285
Zinsderivate	19.061	-20.614	48	0
31.12.2013	**OCI-Effekt**		**Ergebnis-Effekt**	
in TEUR	**+100 BP**	**-100 BP**	**+100 BP**	**-100 BP**
Finanzschulden	0	0	-3.088	886
Zinsderivate	3.973	-4.340	7.009	-6.784

2. Anzahl der Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2014 waren 145 (31.12.2013: 197) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2014	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2014	31.12.2013	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2013
Unbefristet Beschäftigte	136	152	185	205
Befristet Beschäftigte	9	9	12	13
Gesamt	**145**	**161**	**197**	**218**

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

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzern-Abschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	**2014**	**2013**
Abschlussprüfungsleistungen	247	143
Andere Bestätigungsleistungen	924	35
Sonstige Leistungen	606	97
Gesamthonorar	**1.777**	**275**

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Abgabe von Comfort Lettern im Zusammenhang mit dem Angebot von Aktien und

Kopie des Testatsexemplars

der Zulassung der gesamten Aktien zum regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die sonstigen Leistungen umfassen im Wesentlichen die Weiterberechnungen der Berufshaftpflichtversicherung im Rahmen der Erstellung von Comfort Lettern und FFO-Prognoseprüfungen.

4. IFRS- 2-Programme

Long Term Incentive Plan (LTIP) mit Altgesellschaftern

Der Vorstand der TLG IMMOBILEN GmbH hat am 11. April 2014 eine bilaterale Bonusvereinbarung mit den direkten Gesellschaftern der Gesellschaft geschlossen. Die Begünstigten sollen in Form einer Bonuszahlung in bar an einer zukünftig realisierten Wertsteigerung der Gesellschaft partizipieren.

Die Bemessungsgrundlage der Bonuszahlung ist ein Referenzwert, der die Wertsteigerung über die Haltedauer der Beteiligung auf das eingesetzte Eigenkapital der Gesellschafter reflektieren soll. Der Referenzwert bemisst sich aus der Summe der Auszahlungen an die Gesellschafter abzüglich der von den Gesellschaftern getätigten Einzahlungen in das Investment. Die Bonuszahlung basiert dabei auf einem Prozentsatz vom Referenzwert verbunden mit einer Kappungsgrenze des Prozentsatzes bei 0,4 %.

Die Bonuszahlung wird durch die Gesellschafter fällig, wenn mehrere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Eintritt eines Exit- oder Teil-Exit-Ereignisses: die direkten Gesellschafter noch die mit ihnen verbundenen Unternehmen halten zukünftig eine direkte oder indirekte Beteiligung an der TLG IMMOBILIEN GmbH bzw. die Höhe der Beteiligung sinkt unter die Summe ihrer derzeitigen Beteiligung

- Die Auszahlungen müssen die Einzahlungen der Gesellschafter um mehr als 50,0 % übersteigen.

- Zum Zeitpunkt des Exit bzw. Teil-Exit Ereignisses muss ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis der Geschäftsführer bei der TLG IMMOBILIEN GmbH vorliegen.

Kopie des Testatsexemplars

Das Anreizprogramm sieht eine direkte Zahlung der Gesellschafter an den Vorstand vor. Die TLG IMMOBILIEN-Gruppe ist nicht verpflichtet diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Bonusprogramm wird deshalb wie eine anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2 bilanziert, die von der TLG IMMOBILIEN AG an den Vorstand gewährt wird. Dem gegenüber steht eine Zuführung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage.

Basierend auf der Einschätzung des Vorstands der TLG IMMOBILIEN AG im Hinblick auf den Eintritt der oben genannten Bedingungen ist mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Als Erdienungszeitraum wird ein Gesamtzeitraum von 18 Monaten seit Abschluss der Bonusvereinbarung unterstellt.

Neue LTIP Vorstandsverträge mit Altgesellschaftern

Im Zuge des Börsenganges der TLG IMMOBILIEN GmbH wurden im September 2014 die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge der Geschäftsführung vom April 2014 abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt.

Auch die neuen LTI-Vereinbarungen sehen eine Staffelung im Sinne von Teil-Exit(s) und finalem Exit vor. Hierbei wird im Falle eines ersten erfolgreichen Teil-Exits (IPO) eine fixe Zahlung i.H.v. TEUR 1.050 sowie die Übertragung von Aktien der Gesellschaft im Kurswert von TEUR 300 pro Vorstandsmitglied fällig.

Im Zuge eines folgenden finalen Exits oder mehrerer nachfolgender Exits bis hin zum vollständigen Exit werden pro Kopf weitere Aktien der Gesellschaft im Kurswert von jeweils TEUR 850 an die Vorstände übertragen. Sollten mehrere weitere Teil-Exits erfolgen, ist eine ratierliche Erfüllung der zweiten Tranche vorgesehen. Die Exit-Bonus-Vereinbarung ist analog zur ursprünglichen Bonusvereinbarung als equity-settled share- based payment transaction zu erfassen.

Die Ablösung der alten durch die neuen Verträge wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusagen wie bisher bilanziert werden und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand zu erfassen ist.

Kopie des Testatsexemplars

Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation. Aufgrund der Ausgestaltung des alten bzw. neuen Programms ergibt sich zum Tag der Modifikation zusätzlicher Aufwand von insgesamt TEUR 1.384, der zu erfassen ist. Im Detail ergeben sich für die Vorstandsmitglieder folgende Zusagen:

in TEUR	Fair Value Altverträge	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Peter Finkbeiner	1.508	2.200	692
Niclas Karoff	1.508	2.200	692
Summe	**3.016**	**4.400**	**1.384**

Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der TLG IMMOBILIEN AG nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung.

Als Aufwand bei der TLG IMMOBILIEN AG wurden insgesamt im Geschäftsjahr TEUR 3.438 gemäß den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

C) LTI Vorstandsanstellungsverträge

Die Ende September 2014 abgeschlossenen neuen Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 (nachfolgend LTI-Tranche). Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt.

Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei die NAV-Entwicklung sowie die Entwicklung des TLG IMMOBILIEN-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Eine ordentliche Kündigung der Vorstandsverträge ist nicht möglich. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit des Vertrages auf Dauer arbeitsunfähig, endet der Vertrag. Sofern das Dienstverhältnis während des Kalenderjahres ab dem die Bemessung der zu erreichenden Ziele beginnt Bestand hatte, erhält das Vorstandsmitglied 100% seines LTIs. Sollte das

Kopie des Testatsexemplars

Dienstverhältnis nicht während des gesamten Kalenderjahres Bestand haben, wird das LTI pro rata temporis beglichen.

Das Programm enthält ein Wahlrecht zur Art des Ausgleichs für das Unternehmen und wird als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich in Eigenkapitalinstrumenten gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden, wurde per 31. Dezember 2014 ein Personalaufwand in Höhe von TEUR 158 (2013: TEUR 0) erfasst. Ein Zielerreichungsgrad von 123,0 % wurde unterstellt. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag betrug TEUR 2.465. Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

5. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstands und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der TLG IMMOBILIEN-Gruppe als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Vor dem Börsengang der TLG IMMOBILIEN AG am 24. Oktober 2014 waren die LSREF II East AcquiCo S.à. r.l., Luxemburg (East AcquiCo) sowie die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN AG. Nach dem Börsengang am 24. Oktober 2014 unterschritt der Stimmrechtsanteil die 50 %-Grenze und betrug zu Jahresende 42,95 %. Damit übt die East AcquiCo am Jahresende nach wie vor zumindest einen maßgeblichen Einfluss auf die TLG IMMOBILIEN AG aus. Folglich stellen die East AcquiCo sowie dieser zuzurechnende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen bzw. nahestehende Personen der TLG IMMOBILIEN dar.

Kopie des Testatsexemplars

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

In 2014 hat die TLG IMMOBILIEN AG EUR 233,0 Mio. an die East AcquiCo sowie die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG ausgeschüttet. Im Zusammenhang mit der anteilsbasierten Vergütung des Vorstandes erfolgte durch die beiden Gesellschafter eine Zuführung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 3,4 Mio. Durch die teilweise Übernahme der Kosten des Börsenganges entstand ein Ertrag in Höhe von EUR 9,8 Mio. sowie eine korrespondierende Forderung in Höhe von EUR 9,8 Mio.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Geschäftsjahr 2013 aus der Kapitalrücklage EUR 199,8 Mio., aus der Gewinnrücklage EUR 96,4 Mio. und aus dem laufenden Ergebnis vorab EUR 29,0 Mio. an die damaligen Gesellschafter ausgeschüttet. Anstelle einer Barauszahlung erfolgte an die damaligen Gesellschafter eine schuldbefreiende Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten des Gesellschafters (EUR 325,2 Mio.). Zudem wurden von den Gesellschaftern Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 20,5 Mio. geleistet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	**2014**	**2013**
Bilanz bzw. Gesamtergebnisrechnung		
Guthaben bei sonstigen nahestehenden Gesellschaften	85.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Gesellschaften	0	87
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Zinsen)	0	547
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Avalprovisionen)	230	159
Zinsertrag von sonstigen nahestehenden Gesellschaften	17	0

Die Guthaben bei nahestehenden Unternehmen betreffen kurzfristige Bankguthaben bei der IKB Deutsche Industriebank AG.

Die Ergebnisse aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen werden in der Gesamtergebnisrechnung 2013 separat ausgewiesen. Diese Anteile wurden in 2013 verkauft.

Kopie des Testatsexemplars

Beziehungen zu nahestehenden Personen

In den Jahren 2014 und 2013 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betrugen im Jahr 2014 EUR 3,0 Mio. (2013: EUR 1,3 Mio.). Davon entfallen EUR 0,6 Mio. (2013: EUR 0,5 Mio.) auf fixe Bestandteile sowie EUR 2,3 Mio. (2013: EUR 0,3 Mio.) auf variable Bestandteile. Für zusätzliche anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes, die von den ehemaligen Gesellschaftern übernommen wird, entfällt in 2014 ein nicht zahlungswirksamer Aufwand in Höhe von EUR 3,6 Mio., der der Kapitalrücklage zugeführt wurde. Im Jahr 2013 wurden zusätzlich Leistungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. aufgrund der Beendigung von Anstellungsverhältnissen gezahlt. Für weiterführende Angaben bezüglich der Vergütung des Vorstandes wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, welcher einen Teil des Lageberichts darstellt.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2014 auf EUR 0,15 Mio. (2013: EUR 0,15 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2014 EUR 2,8 Mio. (2013: EUR 2,7 Mio.) zurückgestellt worden.

Der Aufsichtsrat wurde am 5. September 2014 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2014 anteilig gewährt wurde betrug EUR 0,1 Mio. (2013: EUR 0,0 Mio.). Der Aufwand wurde in 2015 zahlungswirksam.

6. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die der Konzern Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat und bestehen wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Grundschulden	796.221	623.175
Negativerklärungen	0	78
	796.221	**623.253**

Kopie des Testatsexemplars

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von TEUR 630 (2013: TEUR 691) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 54.253 (2013: TEUR 41.005).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft. In 2014 wurden zudem Mietverträge über die Anmietung von Räumlichkeiten zur Archivierung geschlossen. Diese Operating-Leasing-Verträge dienen dem laufenden Geschäftsbetrieb mit dem Vorteil, dass investive Maßnahmen und entsprechende Abflüsse liquider Mittel nicht notwendig werden. Risiken sind daraus nicht ersichtlich.

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 2 Jahre	Restlaufzeit bis 3 Jahre	Gesamt
31.12.2014	131	58	5	**194**
31.12.2013	145	65	37	**247**

Darüber hinaus bestehen künftige Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von TEUR 297 (Vorjahr: TEUR 444) sowie Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 0).

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2014 betrug TEUR 216 (2013: TEUR 577).

Kopie des Testatsexemplars

8. Anteilsbesitzliste

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2014 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2014 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 TEUR
TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma	**100%**	**12.545**	**1.297**
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, i.L. Berlin	**100%**	**24**	**3**
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	**100%**	**27.783**	**1.355**
Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, i.L.Dresden	**100%**	**87**	**-4**
TLG FAB S.à r.l.	**94,9%**	**32.407**	**86**

Im Vergleich zum Vorjahr erweiterte sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften um eine Gesellschaft. Die TLG FAB S.à r.l. wurde im Geschäftsjahr 2014 erstkonsolidiert. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2 sowie Kapitel C.3.

Zum 31. Dezember 2013 gestaltet sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2013 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 TEUR
TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma	**100 %**	**11.248**	**-6.623**
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, i.L. Berlin	**100 %**	**251**	**-10**
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	**100 %**	**26.428**	**1.370**
Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, i.L.Dresden	**100 %**	**21**	**-8**

Kopie des Testatsexemplars

Zum 31. Dezember 2014 sind zwei Gesellschaften, die wegen deren untergeordneter Bedeutung mit ihren Anschaffungskosten in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns abgebildet wurden, aus dem Vermögen der TLG IMMOBILIEN abgegangen. Im Vorjahr stellte sich die Situation zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

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

9. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

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 im Bereich Investor Relations zugänglich gemacht.

Berlin, den 19. März 2015

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Konzernlagebericht für 2014

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1. Geschäftsmodell, Ziele, Strategie

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

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

Die TLG IMMOBILIEN ist 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 % Prozent per Jahresende 2014. Im Rahmen des Börsenganges am 24. Oktober 2014 flossen der TLG IMMOBILIEN ca. EUR 100 Mio. Bruttoemissionserlös zu und stärkten die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft und des Konzerns. Zusätzlich generiert der Konzern 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.

Kopie des Testatsexemplars

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

- **Strategisches Portfolio Management**
  Geprägt durch ausgezeichnetes Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden bedeutende Leistungen, wie unter anderem das strategische Portfolio Management und -Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

- **Asset und Property Management**
  Die TLG IMMOBILIEN deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten 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 von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Kernregionen weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und dem anschließenden, aktiven Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung. Parallel zur Umsetzung ihrer externen Wachstumsstrategie wird sich die TLG IMMOBILIEN 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 des Konzerns. 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

Kopie des Testatsexemplars

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 FFO – Funds from Operations, Net LTV – Net Loan-to-Value und EPRA NAV – Net Asset Value gerichtet, die auch in den Quartalsberichten ausgewiesen werden. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie beispielsweise Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge, Leerstand und Investitionen in den Bestand, werden im Rahmen der Controllingberichte 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.

Die Berechnungen der Kennzahlen werden im Wirtschaftsbericht dargestellt.

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

Kopie des Testatsexemplars

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 Immobilienanlagen 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 1,36 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 hin 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.

Kopie des Testatsexemplars

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[1] 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.

Nach Angaben von Colliers International wurde im Jahresverlauf 2014 auch der Büroflächenleerstand 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 Colliers 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

[1] Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Rostock, Stuttgart

Kopie des Testatsexemplars

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 2 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.

Kopie des Testatsexemplars

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

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Geschäftsjahr 2014 insgesamt positiv. Der Ankauf von Objekten in den Kernregionen konnte entsprechend der Prognose umgesetzt werden. Die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes schritt im Geschäftsjahr 2014 ebenfalls wie geplant voran. Ein zunehmend positives Marktumfeld hat die Erreichung der strategischen Ziele im Verkauf nicht strategiekonformer Objekte unterstützt. Insgesamt haben sich die im Prognosebericht 2013 beschriebenen Entwicklungen bestätigt.

Kopie des Testatsexemplars

Portfolio

Kennzahlen	Total	Kern-portfolio	Büro	Einzel-handel	Hotel	Nicht-Kern-portfolio
Immobilienwert (Fair Value) (TEUR)	1.525.986	1.413.727	553.485	668.827	191.415	112.259
Jahresnettokaltmiete (TEUR)	118.859	106.321	39.029	54.845	12.448	12.538
Mietrendite (%)	7,8	7,5	7,2	8,2	6,2	11,2
EPRA-Leerstandsquote (%)	3,9	3,2	6,7	1,0	1,1	10,7
WALT (Jahre)	7,4	7,6	5,7	6,9	16,1	5,5
Immobilien (Anzahl)	460	323	47	271	5	137
Vermietbare Fläche (qm)	1.294.815	938.648	377.570	485.222	75.856	356.167

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2014 insgesamt 460 Immobilien (31.12.2013: 573) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 1,526 Mrd. (Vorjahr: rd. EUR 1,462 Mrd.). Im Geschäftsjahr 2014 ergibt sich bezogen auf den Immobilienwert eine Wertsteigerung um 4,4 %. Dabei konnte das Kernportfolio mit einem Wertanteil von 92,6 % (31.12.2013: 88,7 %) insbesondere durch strategische Neuerwerbungen und wertsteigernde Maßnahmen im Bestand eine Wertsteigerung um 9 % auf rund EUR 1,414 Mrd. verzeichnen (Vorjahr: rd. EUR 1,297 Mrd.). Dem gegenüber zeigt sich im Nicht-Kernportfolio durch Veräußerung weiterer Objekte, die nicht der Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN entsprechen, eine Wertreduzierung um 31,9 % auf TEUR 112.259 (Vorjahr: TEUR 164.911).

Die Neuerwerbungen im Jahr 2014 – zwei Büroimmobilien in Berlin, ein Büroobjekt in Leipzig – führen im Kernportfolio zu einer Stärkung der Assetklasse Büro mit einem Wert von TEUR 553.485 bzw. 39,2 % (Vorjahr: TEUR 447.612, 34,5 %). Die Einzelhandelsimmobilien zeigen mit TEUR 668.827 bzw. 47,3 % (Vorjahr: TEUR 664.224, 51,2 %) eine leicht positive Entwicklung. Bei einem nahezu unveränderten Wertanteil von 13,5 % (Vorjahr: 14,3 %) konnten die Hotelimmobilien einen Wertzuwachs um 3,1 % auf TEUR 191.415 (Vorjahr: TEUR 185.611) verzeichnen.

Die Immobilien des Kernportfolios konzentrieren sich mit einem Wertanteil von 73,7 % (Vorjahr: 71,0 %) auf die Hauptstadt Berlin sowie die regionalen Wirtschaftszentren Dresden, Leipzig und Rostock, wobei Berlin mit 45,1 % (Vorjahr: 44,5 %) dominiert. An den weiteren Standorten mit 26,3 % (Vorjahr: 29,0 %) überwiegen Einzelhandelsimmobilien, insbesondere Discounter und Supermärkte.

Die EPRA-Leerstandsquote für das Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN konnte von 4,4 % (31.12.2013) auf 3,2 % (auf „like-for-like"-Basis 3,0 %) gesenkt werden. Mit einer Reduzierung der EPRA-Leerstandsquote um 3,3 Prozentpunkte auf 1,1 % konnte in der Assetklasse Hotel durch weitere Vermietungen in den zwei Entwicklungsobjekten Motel One Dresden und Motel One Rostock zum 31. Dezember 2014 nahezu Vollvermietung erreicht werden. In der Assetklasse Büro wurde die Leerstandsquote um 2,2 Prozentpunkte auf 6,7 % (auf „like-for-

Kopie des Testatsexemplars

like“-Basis 6,8 %) gesenkt. Dies basiert insbesondere auf dem weiteren Leerstandsabbau in dem Berliner Objekt Alexanderstraße 1, 3, 5 von 38,6 % auf 25,7 %. Die EPRA-Leerstandsquote der Einzelhandelsimmobilien, die bereits zum 31. Dezember 2013 mit 1,5 % nahezu Vollvermietung aufgewiesen haben, konnte mit 1,0 % zum 31. Dezember 2014 noch einmal leicht verbessert werden.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge im Kernportfolio veränderte sich von 8,4 Jahre auf 7,6 Jahre (auf „like-for-like“-Basis 7,7 Jahre). In der Assetklasse Büro konnte der WALT durch Neuvermietungen von Leerstandsflächen und Mietvertragsverlängerungen mit 5,7 Jahren (auf „like-for-like“-Basis 5,8 Jahre) nahezu auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 5,8 Jahren) gehalten werden. In der Assetklasse Einzelhandel begründet die nahezu bestehende Vollvermietung sowie das sukzessive Auslaufen von Mietverträgen das Absinken des WALT auf 6,9 Jahre (Vorjahr: 7,7 Jahre). Die Assetklasse Hotel weist nutzungsspezifisch und bedingt durch das geringe Gebäudealter sowie einen überwiegenden Erstbezug in den Jahren 2011 bis 2013 einen WALT von 16,1 Jahren zum 31. Dezember 2014 auf (Vorjahr: 17,4 Jahre).

Die Jahresnettokaltmiete erhöhte sich zum 31. Dezember 2014 um 5,7 % auf TEUR 118.859 (Vorjahr: TEUR 112.451). Während sich für das Kernportfolio insbesondere durch Ankäufe, Leerstandsabbau und Mieterhöhungen eine Steigerung um 10,0 % auf TEUR 106.321 (Vorjahr: TEUR 96.677) ergibt, ist die Reduzierung im Nicht-Kernportfolio um 20,5 % auf TEUR 12.538 (Vorjahr: TEUR 15.774) im Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien begründet. Auf einer „like-for-like“-Basis (ohne Ankäufe des Jahres 2014) erhöhte sich im Kernportfolio die Jahresnettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 %.

Kopie des Testatsexemplars

2.3. Lage, finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein positives Konzerngesamtergebnis nach IFRS in Höhe von TEUR 76.818 erzielt werden. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 22.167 geringer aus, hauptsächlich ist das geringere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	**1.1.2014-31.12.2014**	**1.1.2013-31.12.2013**	**Veränderung**	**Veränderung in %**
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	100.263	106.250	-5.987	-5,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52.694	72.237	-19.543	-27,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.291	494	2.797	566
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7.320	7.777	-457	-5,9
Sonstige betriebliche Erträge	16.839	18.687	-1.848	-9,9
Personalaufwand	17.358	23.394	-6.036	-25,8
Planmäßige Abschreibungen	1.236	1.461	-225	-15,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.717	7.812	7.905	101,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**146.096**	**172.778**	**-26.682**	**-15,4**
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	0	2.134	-2.134	-100,0
Zinsergebnis	-23.688	-35.387	11.699	-33,1
Ertrag (-) / Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.129	-6.899	9.028	-130,9
Ergebnis vor Steuern	**120.279**	**146.423**	**-26.144**	**-17,9**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.629	47.291	-15.662	-33,1
Konzernperiodenergebnis	**88.650**	**99.132**	**-10.482**	**-10,6**
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	-11.832	-147	-11.685	n/a
Konzerngesamtergebnis	**76.818**	**98.985**	**-22.167**	**-22,4**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 100.263 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.987 zurückgegangen. Der Rückgang resultierte insbesondere aus dem in 2014 weiter vorangeschrittenen Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien. Bei den Objekten im Kernportfolio 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

Kopie des Testatsexemplars

genommenen Immobilien. Diese konnten die Erlösrückgänge aus den Verkäufen jedoch nicht vollständig kompensieren.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war 2014 positiv. Die Wertsteigerung fiel im Berichtsjahr 2014 um TEUR 19.543 geringer aus als im gleichen Zeitraum 2013 und erreichte ein Volumen von TEUR 52.694. Die Verringerung erklärt sich im Wesentlichen aufgrund der Veränderungen im Bestand.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 2.340 auf TEUR 10.611. In 2014 konnten einige margenstarke Einzelhandelsobjekte erfolgreich verkauft werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in 2014 beinhalten im Wesentlichen die Übernahme der im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen durch die bisherigen Alleinaktionäre in Höhe von TEUR 9.800. Im Geschäftsjahr 2013 waren dagegen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer und aus der Einigung mit Gläubigern über Zinsen für Kaufpreisweiterleitungen aus dem Geschäftsjahr 2013 enthalten.

Der Personalaufwand verringerte sich um TEUR 6.036 auf TEUR 17.358 im Geschäftsjahr 2014. Das ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens in 2013 und die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von TEUR 6.855 im Personalaufwand 2013 zurückzuführen. In 2014 betrug der Personalabbau insgesamt 77 Mitarbeiter davon 25 zum 31. Dezember 2014. Erhöhend wirkte in 2014 die anteilsbasierte Vergütung in Höhe von TEUR 3.438 , die aus dem Börsengang resultierte und durch die bisherigen Alleingesellschafter gezahlt wurde und TEUR 158, die aus den neuen Vorstandsverträgen anteilig für 2014 als Vergütung zu berücksichtigen waren.

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich dagegen um insgesamt TEUR 7.905 auf TEUR 15.717, im Wesentlichen durch die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft. Aufwandsmindernd wirkte die Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 2.284 für den Rechtsstreit mit der Arbeitsagentur Leipzig, hier ist das Gerichtsverfahren zugunsten der TLG IMMOBILIEN entschieden worden.

Im Geschäftsjahr 2014 konnte durch die Umfinanzierung von Darlehen und die Neustrukturierung von Zinssicherungen sowie die Tilgung eines Gesellschafterdarlehens der Zinsaufwand deutlich reduziert werden. Im Vergleich zur Vorperiode hat sich dadurch das Zinsergebnis um TEUR 11.699 auf TEUR 23.688 verbessert, trotz eines insgesamt deutlich gestiegenen Bestands an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente sind die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zinssicherungen enthalten, bei denen keine effektive bilanzielle Sicherungsbeziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 besteht. Durch die Ablösung alter Zinssicherungen im März 2014 und den nachfolgenden Neuabschlüssen erfüllten zum 31. Dezember 2014 alle Zinssicherungen die notwendigen Voraussetzungen gemäß IAS 39 für das effektive Hedge-Accounting.

Kopie des Testatsexemplars

Bei der Berechnung der Ertragsteuern wurde für Veräußerungen, bei denen die Veräußerungsgewinne nach Berücksichtigung etwaiger Veräußerungskosten mindestens TEUR 100 betrugen, die Begünstigung nach § 6b EStG in Anspruch genommen. Durch die Zuführung der Begünstigungsbeträge in die steuerliche 6b-Rücklage konnten Rückstellungen für laufende Ertragsteuern aus 2013 aufgelöst werden. Als Folge waren passive latente Ertragsteuern zu erfassen. Somit setzen sich die Steuern aus einem Steuerertrag von TEUR 33.830 und den latenten Steuern in Höhe von TEUR 65.459 zusammen.

in TEUR	**1.1.2014-31.12.2014**	**1.1.2013-31.12.2013**	**Veränderung**	**Veränderung in %**
Konzernperiodenergebnis	**88.650**	**99.132**	**-10.482**	**-10,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.629	47.291	-15.662	-33,1
EBT	**120.279**	**146.423**	**-26.144**	**-17,9**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.291	-494	-2.797	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7.320	-7.777	457	-5,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-52.694	-72.237	19.543	-27,1
Aufwand / Ertrag aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.129	-6.899	9.028	n/a
Sonstige Effekte *	2.792	-6.777	9.569	n/a
FFO vor Steuern	**61.895**	**52.239**	**9.656**	**18,5**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-31.629	-47.291	15.663	-33,1
Latente Steuern	65.459	9.810	55.649	n/a
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aus IPO-Aufwendungen	-43.355	31.371	-74.726	n/a
FFO nach Steuern	**52.370**	**46.129**	**6.241**	**13,5**
Anzahl Aktien (in Tausend)	53.794	52.000		
FFO je Aktie	**0,97**	**0,89**	**0,08**	**9,0**

* Die sonstigen Effekte beinhalten

(a) die Abschreibung auf IAS 16 Immobilien (selbstgenutzte Immobilien) (EUR 0,3 Mio., Vorjahr EUR 0,3 Mio.)
(b) anteilsbasierte Vergütung Vorstand (EUR 3,6 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.)
(c) Erträge aus dem in 2014 auslaufenden Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (EUR 0,6 Mio., Vorjahr EUR 1,6 Mio.)
(d) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (EUR 0,5 Mio., Vorjahr EUR 6,9 Mio.)
(e) Aufwendungen für IPO-Kosten (saldiert mit Erstattung) (EUR 1,2 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.)
(f) Transaktionskosten Ankauf Share Deal (EUR 0,2 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.)
(g) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen Fördermittelrückforderung Arbeitsagentur Leipzig (EUR 2,3 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.)
(h) Ergebnis aus den Anteilen am Gemeinschaftsunternehmen Altmarktgalerie Dresden, die in 2013 veräußert wurden (Vorjahr EUR 0,0 Mio., Vorjahr EUR 2,1 Mio.)
(i) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer, die im Zusammenhang mit der Abspaltung der TLG Wohnen gebildet wurden (EUR 0,0 Mio., Vorjahr EUR 5,4 Mio.)
(j) Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Rückführung von Zinsen und Restkaufpreisgeldern aus einer Vereinbarung im Geschäftsjahr 2013 (EUR 0,0 Mio., Vorjahr. EUR 4,7 Mio.)

Kopie des Testatsexemplars

Eine wichtige Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar. Die um wesentliche außerordentliche Ergebnisse bereinigte Kennzahl FFO betrug in 2014 TEUR 52.370 und stieg damit gegenüber 2013 um 13,5 % beziehungsweise TEUR 6.241. Die FFO je Aktie betrugen EUR 0,97.

Dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzernergebnis 2014 stehen gleichzeitig geringere Bereinigungen durch Bewertungsergebnisse und eine höhere Steuerbelastung gegenüber. Somit trägt der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum vor allem den geringeren Zinsaufwendungen und den erzielten Kosten- und Personaleinsparungen Rechnung. Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

2.3.2. 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.

In TEUR	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Verände-rung**	**Verände-rung in %**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.495.509	1.417.398	78.111	5,5
Aktive latente Steuern	3.006	3.548	-542	-15,3
Andere langfristige Vermögenswerte	24.256	27.181	-2.925	-10,8
Finanzanlagen/ Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.475	0	2.475	n/a
Flüssige Mittel	152.599	138.930	13.669	9,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	60.155	48.638	11.517	23,7
Vermögen	**1.738.000**	**1.635.695**	**102.305**	**6,3**
Eigenkapital	747.964	801.036	-53.072	-6,6
Langfristige Verbindlichkeiten	758.669	542.105	216.564	39,9
Passive latente Steuern	150.463	88.140	62.323	70,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	80.904	204.414	-123.510	-60,4
Kapital	**1.738.000**	**1.635.695**	**102.305**	**6,3**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhten sich im Jahr 2014 um 78.111 auf TEUR 1.495.509, im Wesentlichen getrieben durch den Ankauf des „Forum am Brühl“ in Leipzig sowie der Bürogebäude in der Kaiserin-Augusta-Allee und in der Köpenicker Straße 30 in Berlin.

Kopie des Testatsexemplars

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 52.694), Ankäufen (TEUR 93.082), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 12.320) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR - 86.635). Darüber hinaus wirkten Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen (TEUR 3.445) sowie Zugänge in den Anzahlungen (TEUR 3.205).

Finanzierung und Liquidität

Die Verbindlichkeiten weisen zum Jahresende 2014 eine veränderte Fälligkeitsstruktur im Vergleich zum 31. Dezember 2013 aus. So sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 218.100 gestiegen, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 73.880 gesunken sind. Grund ist eine umfangreiche Restrukturierung der Darlehensfinanzierungen durch Umfinanzierungen, die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen und die Rückführung fälliger Darlehen, insbesondere der Akquisitionsfinanzierung.

in TEUR	**1.1.2014-31.12.2014**	**1.1.2013-31.12.2013**	**Verän-derung**	**Veränderung in %**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.489.597	1.414.691	74.906	5,3
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	5.912	2.707	3.205	118,4
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	12.921	16.464	-3.543	-21,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	21.991	17.817	4.174	23,4
Vorräte (IAS 2)	1.477	13.385	-11.908	-89,0
Immobilienvermögen	**1.531.898**	**1.465.064**	**66.834**	**4,6**
Bankverbindlichkeiten	770.447	626.227	144.220	23,0
Zahlungsmittel	152.599	138.930	13.669	9,8
Nettofremdkapital	**617.848**	**487.297**	**130.551**	**26,8**
Net Loan-to-Value (Net-LTV)	**40,3%**	**33,3%**	**7,0 Punkte**	**21,0**

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Sie beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 40,3 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ist damit eine Steigerung um 7,0 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen durch die Aufnahme von zusätzlichen Darlehen zur Optimierung der Kapitalstruktur sowie durch die im Berichtsjahr an die Gesellschafter erfolgte Ausschüttung. Das Ziel des Konzerns bestand im aktuellen

Kopie des Testatsexemplars

Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskonditionen zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 13.669 auf TEUR 152.599. Positiv auf den Bestand an liquiden Mitteln wirkten sich der Nettozufluss von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 144.220), die Kapitalerhöhung (TEUR 100.000), Überschüsse aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung (TEUR 20.534) sowie die erzielten Erlöse aus Verkäufen (TEUR 85.751) aus. Mindernd wirkten sich unter anderem Ausschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 233.000 sowie höhere Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 106.289) aus.

Bilanzstruktur und EPRA Net Asset Value

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. Dezember 2014 um TEUR 102.305 auf TEUR 1.738.000 erhöht.

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 86,7 % auf 86,0 % leicht verringert, insbesondere durch die Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln um TEUR 13.669.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 747.964 und reduzierte sich um TEUR 53.072, während die Verbindlichkeiten des Konzerns in Summe um TEUR 155.377 angestiegen sind. Die Reduzierung des Eigenkapitals ist durch Ausschüttungen von TEUR 233.000 an die Gesellschafter bedingt. Positiv auf das Eigenkapital wirkten die Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage um TEUR 100.000 durch die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 24. Oktober 2014 (Börsengang) und das erwirtschaftete Gesamtergebnis von TEUR 76.818 Das Eigenkapital enthält in Höhe von TEUR 2.569 nicht beherrschende Kapitalanteile, die auf Minderheitsgesellschafter entfallen.

in TEUR	**1.1.2014-31.12.2014**	**1.1.2013-31.12.2013**	**Veränderung**	**Veränderung in %**
Eigenkapital	747.964	801.036	-53.072	-6,6
Kapital	1.738.000	1.635.695	102.305	6,3
Eigenkapitalquote	**43,0%**	**49,0%**	**-6,0 Punkte**	**-12,2**

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 um 6,0 Prozentpunkte auf 43,0 %, was im Wesentlichen in der Reduzierung des Eigenkapitals durch die Ausschüttungen an den Gesellschafter und die Aufnahme von Fremdkapital begründet ist.

Kopie des Testatsexemplars

Anlage 6

in TEUR	1.1.2014-31.12.2014	1.1.2013-31.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital*	745.395	801.036	-55.641	-6,9
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.918	3.786	132	3,5
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	588	5.346	-4.758	-89,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	17.814	18.773	-959	-5,1
Aktive latente Steuern	-3.006	-3.548	542	-15,3
Passive latente Steuern	150.463	88.140	62.323	70,7
Goodwill	-1.164	0	-1.164	n/a
EPRA Net Asset Value (NAV)	**914.008**	**913.533**	**475**	**0,1**
* angepasst um nicht beherrschende Anteile				
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	14,91	17,57		
FFO/ EPRA Net Asset Value	5,7%	5,0%		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN und betrug zum Jahresende 2014 TEUR 914.008. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 475. Gegenläufig zu der primär durch Ausschüttungen getragenen Veränderung des Eigenkapitals tragen die passiven latenten Steuern zu dieser Entwicklung bei.

Die Zunahme der passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 62.323 auf TEUR 150.463 resultiert im Wesentlichen aus der Bildung der bereits erwähnten steuerlichen Rücklage auf Veräußerungsgewinne sowie der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Kopie des Testatsexemplars

2.3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds am Ende des Jahres:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	Verän-derung	Veränderung in %
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.533	13.839	6.694	48,4
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit	-20.538	220.892	-241.430	-109,3
Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.674	-156.329	170.003	-108,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	**13.669**	**78.402**	**-64.733**	**-82,6**
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	138.930	60.527	78.402	129,5
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	152.599	138.930	13.669	9,8

Der Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit um TEUR 6.694 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 9.823. Gegenläufig wirkten höhere Ertragsteuerzahlungen von TEUR 3.138.

Der Rückgang des Cashflows aus der Investitionstätigkeit spiegelt zum einen die um TEUR 105.900 geringeren Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wider. Zum anderen sind in der Vorperiode Einzahlungen in Höhe von TEUR 71.214 aus dem Verkauf der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, realisiert worden.

Weiterhin wirkten sich Auszahlungen für den Erwerb von ca. 94,9 % der Anteile an der TLG FAB S.àr.l., für die Übernahme von mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Darlehensforderungen sowie für die Ablösung von mit dem Erwerb in Zusammenhang stehender Bankverbindlichkeiten von insgesamt TEUR 31.926 aus. Dazu sind die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen um TEUR 17.341 deutlich gestiegen, insbesondere durch weitere Ankäufe von Immobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt im Wesentlichen die Ausschüttungen für die Gesellschafter in Höhe von TEUR 233.000 und die TEUR 100.000 Einzahlungen durch die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Börsengang der TLG IMMOBILIEN. Die Aufnahme von neuen Darlehen in Höhe von TEUR 256.214 in 2014 liegt auf dem Niveau des Vorjahres, während die Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 109.540 um TEUR 319.793 unter den Auszahlungen 2013 liegen, hauptsächlich durch die Tilgung des vom Gesellschafter übernommenen Darlehens in 2013.

Kopie des Testatsexemplars

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows um TEUR 13.669 gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

EBITDA-Berechnung

in TEUR	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2013 - 31.12.2013	Verän-derung	Verän-derung in %
Konzernjahresergebnis	**88.650**	**99.132**	**-10.482**	**-10,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.629	47.291	-15.662	-33,1
EBT	**120.279**	**146.423**	**-26.144**	**-17,9**
Zinsergebnis	-23.688	-35.387	11.699	-33,1
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	0	2.134	-2.134	-100,0
Aufwand / Ertrag (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.129	-6.899	9.028	n/a
EBIT	**146.096**	**172.778**	**-26.682**	**-15,4**
Planmäßige Abschreibungen	1.236	1.461	-225	-15,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52.694	72.237	-19.543	-27,1
EBITDA	**94.638**	**102.001**	**-7.363**	**-7,2**

Der Rückgang des EBITDA im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr wird im Wesentlichen von dem geringeren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien getragen.

2.3.4. 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 beschäftigt die Gesellschaft elf Auszubildende. Der Schwerpunkt liegt in den Dualen Studiengängen der Immobilienwirtschaft. Die Initiative der Mitarbeiter zur Erweiterung ihres Wissen und ihrer Kompetenzen im Rahmen von fachspezifischen Fortbildungsangeboten sowie berufsbegleitenden Studiengängen fördert die

Kopie des Testatsexemplars

TLG IMMOBILIEN durch finanzielle und zeitliche Unterstützung. Darüber hinaus bietet sie zur Aktualisierung des Fachwissens ihrer Mitarbeiter regelmäßig fachspezifische Seminare an.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern dauerhafte und traditionell gute Beziehungen. Dies drückt sich in 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 – 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. 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 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.

Kopie des Testatsexemplars

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 AG 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 AG 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.

Kopie des Testatsexemplars

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 den 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 unverändert zum Vorjahr, wie folgt 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.

Kopie des Testatsexemplars

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“ 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 dokumentiertInnerhalb 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, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ liegen.

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

Veränderungen der Risikoeinschätzungen werden durch das Risikomanagement auf Plausibilität geprüft. Jährlich wird durch das zentrale Risikomanagement die Angemessenheit des bestehenden Risikomanagementsystems in Bezug auf das Geschäftsmodell der TLG

Kopie des Testatsexemplars

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, 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 Bewertung 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, führt 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

Kopie des Testatsexemplars

aus anstehenden bzw. zu erwartenden Gesetzesänderungen nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko mit einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Immobilienspezifische 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. Der Konzern führt Immobilientransaktionen anhand allgemeinüblicher 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 Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Des Weiteren wird möglichen Forderungsausfällen durch ein strukturiertes Forderungsmanagement entgegengewirkt.

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 wurden 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 unsere Mitarbeiter 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

Kopie des Testatsexemplars

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

Von Signifikanz hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe ist das Altlasten- und Umweltrisiko Es besteht zum einen darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Aus dieser Norm ergibt sich, dass die TLG IMMOBILIEN als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG IMMOBILIEN schädliche Bodenveränderungen oder die Altlast kannte oder kennen musste (Ewigkeitshaftung). Dies ist auch immer dann der Fall, wenn der heutige Eigentümer aufgrund von Vermögenslosigkeit nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Für derartige Umweltbelastungen von Liegenschaften im Bestand der TLG IMMOBILIEN, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, so dass 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.

Kopie des Testatsexemplars

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehen 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, teilweise Neubau und Modernisierungsmaßnahmen 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 wird TLG IMMOBILIEN mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Inanspruchnahme von Bürgschaften begegnen. 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 im Sinne 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

Kopie des Testatsexemplars

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 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 Sondertilgungen 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.

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.

Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, 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.

Kopie des Testatsexemplars

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 subsummiert, 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.

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 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

Kopie des Testatsexemplars

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 zu Ungunsten der TLG IMMOBILIEN gebraucht 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 rechnungslegungsrelevante 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 Datenschutzes, wie z. B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass durch Naturkatastrophen (wie z. B. Hochwasser), Feuer oder Einbruch Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und -unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschutz. 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 Betrugsvorfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang

Kopie des Testatsexemplars

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.

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 wesentlichen 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 der 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 Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess der TLG IMMOBILIEN.

4.1.4. Gesamtrisikolage

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 Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ lagen, wurden ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben sowohl

Kopie des Testatsexemplars

für die Einzelgesellschaften als auch für 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, die 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. Vor dem Hintergrund steigender Verbraucherpreise können sich positive Auswirkungen auf die Mieterlöse ergeben, da in der Regel 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 Berlin) 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

Kopie des Testatsexemplars

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 Konzerns erwartet.

Kopie des Testatsexemplars

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Der Leerstand 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 mit 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 den 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 Umsätze aus der Objektbewirtschaftung werden im Konzern im Jahr 2015 auf dem Niveau von 2014 (2014: EUR 136,7 Mio.) erwartet, zuzüglich der Umsatzerlöse aus Immobilien, die in 2015 akquiriert werden.

Für das Gesamtjahr 2015 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Einbezug des avisierten Wachstums im Vergleich zu 2014 (2014: EUR 52,3 Mio.) um mindestens 10 % steigende Funds from Operations (FFO), die eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre ermöglichen. Hinsichtlich des EPRA Net Asset Values, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die TLG IMMOBILIEN mit einem leicht steigenden Niveau in 2015. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

Kopie des Testatsexemplars

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-erklaerung-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.

Kopie des Testatsexemplars

Die Bezüge des Vorstands 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 der STI mindestens TEUR 150 beträgt und noch kein LTI gezahlt oder gewährt wird.

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

Fixer Vergütungsbestandteil

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen[2]. Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Berufsunfallversicherung, die Leistungen im Invaliditätsfall 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.

[2] Die Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich Nebenleistungen. Diese bestehen im Wesentlichen aus Dienstwagennutzung, Versicherungsprämien und Reisekostenentschädigungen sowie Zahlungen bei einer betrieblich veranlassten doppelten Haushaltsführung.

Kopie des Testatsexemplars

Der Zielerreichungsgrad für den 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.

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive, LTI)

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

Maßgebliche Zielgrößen im Rahmen des LTI sind die Entwicklung des ERPA NAV (per share in Euro) – wie in dem anlässlich des Börsenganges veröffentlichenden 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 Nachfolgeindexes) (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

Kopie des Testatsexemplars

die 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.àr.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.

Kopie des Testatsexemplars

Anlage 6

Zufluss	**Peter Finkbeiner** [2)]		**Niclas Karoff**	
TEUR	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	300	0	300	248
Nebenleistungen	80	0	16	68
ZWISCHENSUMME Festvergütung	**380**	**0**	**316**	**316**
Erfolgsprämie [3)]	1.350	0	1.350	0
Einjährige variable Vergütung (STI) [1)]	0	0	170	140
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	**1.350**	**0**	**1.520**	**140**
Gesamtvergütung	**1.730**	**0**	**1.836**	**456**

1) Die Regelung der variablen Vergütung, die den Vorständen in 2014 gezahlt wurden, ergibt sich aus den Geschäftsführeranstellungsverträgen 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[1)]	**Peter Finkbeiner**[2)]				**Niclas Karoff**			
TEUR	2014	2014 min.	2014 max.	2013	2014	2014 min.	2014 max.	2013
Festvergütung	300	300	300	0	300	300	300	248
Nebenleistungen	80	80	80	0	18	18	18	68
Zwischensumme Festvergütung	**380**	**380**	**380**	**0**	**318**	**318**	**318**	**316**
Erfolgsprämie	2.200	0	2.200 [3)]	0	2.200	0	2.200[3)]	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	150	150		0	150	150		150
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	**2.350**	**150**	**2.200**	**0**	**2.350**	**150**	**2.200**	**150**
Gesamtvergütung	**2.730**	**530**	**2.580**	**0**	**2.668**	**468**	**2.518**	**466**

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

Kopie des Testatsexemplars

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

(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. Der gesamte Wert der LTI wurde mit TEUR 1.232 für jedes Vorstandsmitglied ermittelt.

Für das Jahr 2013 bestand ein weiteres Anstellungsverhältnis mit einem Geschäftsführer dessen Gesamtbezüge EUR 0,8 Mio. betrugen. Davon entfallen EUR 0,1 Mio. auf fixe Bestandteile sowie EUR 0,2 Mio. auf variable Bestandteile. Zusätzlich wurden aufgrund 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 ergebenen 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

Kopie des Testatsexemplars

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 Aufsichtsratstätigkeit 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 Nominierungs-ausschuss**	**Prüfungs-ausschuss**	**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 Stheeman	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

Kopie des Testatsexemplars

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 Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

Wesentliche Beteiligung von Aktionären

Zum 31. Dezember 2014 hält 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 Konzernanhang 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 die 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.

Kopie des Testatsexemplars

Befugnisse des Vorstands zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung der TGL IMMOBILIEN AG hat am 25. September 2014 den Vorstand zu dem 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.

Kopie des Testatsexemplars

7. 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

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

Kopie des Testatsexemplars

DokID: 11249 G7AACN0

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Kopie des Testatsexemplars
Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbunds von EY-Gesellschaften | 4309421
Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

DokID: 11249 G7AACN0

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Kopie des Testatsexemplars
Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbunds von EY-Gesellschaften | 4309421