

JAHRESABSCHLUSS

2019

▶ JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

- 01 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 02 BILANZ

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

- 16 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
- 18 LAGEBERICHT
- 58 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2019

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse	252.287.406,95	210.653
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.122.322,73	45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	460.908,00	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	19.787.673,52	17.027
	279.658.311,20	227.725
5. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	36.679.452,44	15.658
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	66.720.268,47	64.398
	103.399.720,91	80.056
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	17.345.226,10	15.543
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 135.102,11 (Vj. TEUR 147)	1.971.973,82	1.841
	19.317.199,92	17.383
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	58.323.488,53	53.660
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.827.163,67	16.683
	66.790.738,17	59.944
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.468.407,65 (Vj. TEUR 2.107)	7.468.407,65	2.107
10. Erträge aus Gewinnabführung	9.881.205,94	6.333
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.358.311,55 (Vj. TEUR 4.866)	5.560.456,31	5.260
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	59.659
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 6.510.849,60 (Vj. TEUR 1)	47.831.011,08	25.369
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.198.357,77	291
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 6.121.742,12 (Vj. TEUR 5.558)	12.875.774,81	8.004
16. Ergebnis nach Steuern	27.795.664,41	-19.680
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	27.795.664,41	-19.680
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.501.436,19	673
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	79.702.899,40	77.306
20. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	37.343
21. Bilanzgewinn	109.000.000,00	95.641

BILANZ

zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	2.743.014,54	2.483
2. Geleistete Anzahlungen	156.708,19	0,00
	2.899.722,73	2.483
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.418.246.113,16	1.499.116
2. Technische Anlagen	529.300,80	604
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.993,87	284
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	35.528.786,13	15.412
	1.454.515.193,96	1.515.416
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	847.829.317,97	749.070
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	297.045.803,36	239.006
3. Beteiligungen	1.530.208.479,03	0
4. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	2.519
	2.677.540.526,87	990.594
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	138.844,20	142
2. Unfertige Leistungen	34.830.711,04	27.708
	34.969.555,24	27.850
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.577.861,25	4.846
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.089.697,68	9.470
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.694.375,52	1.121
	25.361.934,45	15.437
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	446.655.484,55	121.133
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	30.081.060,54	6.073
	4.672.023.478,34	2.678.987

Passiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	112.073.461,00	103.385
Bedingtes Kapital: EUR 23.861.124 (Vj. TEUR 24.050)		
II. Kapitalrücklage	1.202.645.956,23	1.064.000
III. Bilanzgewinn	109.000.000,00	95.641
	1.423.719.417,23	1.263.026
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE	9.170.041,16	10.697
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.958.632,00	6.577
2. Steuerrückstellungen	3.370.714,76	946
3. Sonstige Rückstellungen	42.625.634,95	20.358
	52.954.981,71	27.881
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	1.606.486.338,80	400.512
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	868.046.938,54	899.529
3. Erhaltene Anzahlungen	33.266.064,39	27.845
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.244.386,54	6.320
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	657.937.824,82	30.104
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 466.591,25 (Vj. TEUR 2.497)	3.233.955,57	6.935
	3.173.215.508,66	1.371.245
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.283.754,51	580
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	11.679.775,07	5.558
	4.672.023.478,34	2.678.987

ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

Der Bericht über die Lage der TLG IMMOBILIEN AG (kurz: TLG IMMOBILIEN) und die Lage des Konzerns sind nach § 315 Abs. 5 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2019 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2019 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.



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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 (EUR 150 bis 31. Dezember 2017) sind im Jahr des Zugangs (Anschaffung nach dem 31. Dezember 2017) voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter (Anschaffung vor dem 31. Dezember 2017) mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000 wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 % p. a. im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

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

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

Die unfertigen Leistungen ergeben sich insbesondere aus der Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten.

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

Die Disagien aus den in 2019 platzierten Anleihen sowie aus dem Darlehen von der TLG Finance S.à.r.l. wurden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert (§ 250 Abs. 3 HGB). Die Auflösung erfolgt linear entsprechend der Laufzeit der Anleihen bzw. des Darlehensvertrages.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 2,71 % (Vj. 3,21 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 640, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj. 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj. 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge wer-

den die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

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

3. AKTIVA

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 847.829 (Vj. TEUR 749.070) erhöht. Die Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz: WCM AG) wurden im Vorjahr nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert um TEUR 59.659 auf TEUR 375.300 abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2019 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Der Buchwert ist aufgrund des Zugangs von weiteren Anteilen auf TEUR 381.183 angestiegen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 297.046 (Vj. TEUR 239.006) betreffen in Höhe von TEUR 255.328 (Vj. TEUR 197.132) Darlehen an die WCM AG. Der Anstieg resultiert aus der Ausreichung eines weiteren Darlehens in Höhe von TEUR 58.845 zur Refinanzierung von Darlehen von drei Tochterunternehmen der WCM AG. Darüber hinaus sind Ausleihungen in Höhe von TEUR 14.540 (Vj. TEUR 14.594) bzw. TEUR 27.178 (Vj. TEUR 27.280) Darlehen an die TLG EH1 GmbH und TLG EH2 GmbH aus der Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten enthalten.

Die TLG IMMOBILIEN hat im September 2019 eine Beteiligung in Höhe von 15,03 % an Arountown SA, Luxemburg, erworben. Der Buchwert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 1.530.208.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 20.090 (Vj. TEUR 9.470) betreffen im Wesentlichen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2019 (TEUR 9.881) und Vorjahr (TEUR 4.727), Erträge aus Beteiligungen (TEUR 2.441) sowie Konzernumlagen und Weiterbelastungen an die Tochtergesellschaften (TEUR 3.041).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 58 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. TEUR 109).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Disagien in Höhe von TEUR 25.100.

4. PASSIVA

GRUNDKAPITAL

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von TEUR 112.073 ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 112.073.461 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

Auf Grund der durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. November 2017 erteilten Ermächtigung wurde am 27. Juni 2019 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 8.500.000,00 auf EUR 111.884.729,00 durchgeführt (Genehmigtes Kapital 2017/II).

SACHKAPITALERHÖHUNGEN

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

Im Zuge der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 20.435.708 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 20.436 erhöht. Die Sacheinlagen auf die neuen Aktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung wurden durch Einbringung von 117.505.321 WCM-Aktien erbracht. Die Eintragung der Angebotskapitalerhöhung auf die Gesellschaft erfolgte am 6. Oktober 2017.

Im Rahmen des am 9. Februar 2018 in das Handelsregister eingetragenen Beherrschungsvertrages hat sich die TLG IMMOBILIEN verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der

WCM AG deren Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von vier Aktien der TLG IMMOBILIEN gegen 23 Aktien der WCM AG zu erwerben. Aufgrund eines vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängert sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr vom 16. April 2018 auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, liegt.

Im Geschäftsjahr 2019 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 1.085.209 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 189 eingeteilt in 188.732 Aktien aus dem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht.

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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

Das Genehmigte Kapital 2017/II beträgt nach teilweiser Ausschöpfung durch die am 27. Juni 2019 erfolgte Erhöhung des Grundkapitals um EUR 8.500.000,00 noch EUR 11.905.764,00.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. Mai 2024 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 10.000.000,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).

BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. November 2017 um bis zu EUR 20.405.764,00 durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/II). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 21. November 2022 begeben werden können.

Ferner wurde das Grundkapital um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 189 (Vj. TEUR 1.355) eingeteilt in 188.732 (Vj. 1.355.908) Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 3.455.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Erhöhungen des Grundkapitals von TEUR 1.064.000 um TEUR 218.349 auf TEUR 1.282.349 erhöht. Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag in Höhe von TEUR 79.703 aus der freien Kapitalrücklage entnommen. Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Kapitalrücklage TEUR 1.202.646.

BILANZGEWINN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 94.140 aus dem Bilanzgewinn 2018 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 1.501 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.501 enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 42.626 betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 2.472), langfristige Bonusprogramme (TEUR 3.315), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung (TEUR 3.687), Baukosten (TEUR 5.690), ausstehende Rechnungen (TEUR 16.462) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (TEUR 11.000).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2019				31.12.2018	
	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.	Restlaufzeit 1–5 Jahre EUR Mio.	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR Mio.	Gesamt EUR Mio.	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio.
aus der Begebung von Anleihen	1.606,5	6,5	1.000,0	600,0	400,5	0,5
gegenüber Kreditinstituten	868,0	71,3	281,1	515,6	899,5	65,0
aus erhaltenen Anzahlungen	33,3	33,3	0,0	0,0	27,8	27,8
aus Lieferungen und Leistungen	4,2	3,9	0,3	0,0	6,3	5,9
gegenüber verbundenen Unternehmen	657,9	57,9	0,0	600,0	30,1	30,1
sonstige Verbindlichkeiten	3,2	2,6	0,2	0,4	6,9	6,6
Summe	3.173,1	175,5	1.281,6	1.716,0	1.371,1	135,9

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 657.938) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen von der TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von TEUR 600.000, die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management sowie in Höhe von TEUR 1.198 die Verlustübernahme auf Grund von bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.234 beinhalten mit TEUR 329 Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus mit TEUR 1.645 Verbindlichkeiten aus Einbehalten und Überzahlungen, TEUR 446 aus Fördermitteln sowie TEUR 467 aus Steuern.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 1.284 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderung TEUR
Latente Steuern auf Differenzen für			
Sachanlagevermögen (saldiert)	-61.177	-54.454	-6.723
Vorräte (zum Verkauf bestimmte Immobilien)	0	4	-4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	326	341	-15
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-13.170	-19.831	6.662
Pensionsrückstellungen	796	707	89
Sonstige Rückstellungen	4.544	1.576	2.969
Latente Steuern für temporäre Differenzen	-68.680	-71.658	2.978
Aktive latente Steuern auf (steuerlichen) Zinsvortrag	2.287	3.339	-1.052
Aktive latente Steuern für ungenutzte Verluste	54.714	62.761	-8.048
Passive latente Steuern nach Saldierung	-11.680	-5.558	-6.122

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

5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 252.287 (Vj. TEUR 210.653) enthalten TEUR 177.422 (Vj. TEUR 180.947) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 67.981 (Vj. TEUR 25.025) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 6.884 (Vj. TEUR 4.681) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen (TEUR 461) beziehen sich auf Eigenleistungen im Zusammenhang mit der Projektsteuerung für die Immobilien in Entwicklung.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 19.788 betreffen TEUR 4.496 die Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind mit TEUR 177 periodenfremde Erträge enthalten. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 1.615 enthalten. Die Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude betragen TEUR 7.524.

Die Zinserträge resultieren insbesondere aus der Ausleihung an die WCM AG sowie aus Darlehen an weitere Tochterunternehmen.

6. AUFWENDUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 6.927 aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 31.827 beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 1.064).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 47.831 beinhalten mit TEUR 23.529 Zinsen für Darlehen und Anleihen, mit TEUR 4.002 Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen, mit TEUR 3.062 Transaktionskosten aus der Begebung von zwei Anleihen in 2019 sowie mit TEUR 6.822 Ablösungs- bzw. Ausgleichzahlungen für Zinssicherungsgeschäfte. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 596 (Vj. TEUR 568) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 5.113), latente Ertragsteuern (TEUR 6.122) sowie aperiodische Steueraufwendungen (TEUR 1.641).

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0% Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2019 halten außenstehende Aktionäre 10.219.151 Aktien der WCM AG. Die auf das Geschäftsjahr 2019 entfallende und zu zahlende Garantiedividende ist in erwarteter Höhe im Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN berücksichtigt. Für die auf das Geschäftsjahr 2019 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 1.218. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG ein positives Jahresergebnis erzielt hat.

SONSTIGE

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 16.368 verfügbungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus einer Verpfändung in Zusammenhang mit einem Darlehen und einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter.

Im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2019 von der TLG Finance S.à r.l., Luxemburg, platzierten Hybridanleihe in Höhe von EUR 600 Mio. hat die TLG IMMOBILIEN eine Garantieerklärung gegenüber den Hybridanleihegläubiger abgegeben. Die TLG IMMOBILIEN garantiert die ordnungsmäßige Zahlung von allen Beträgen, die nach Maßgabe der Hybridanleihebedingungen von der Emittentin zu zahlen sind.

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

8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

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

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

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

	TEUR
2020	1.019
2021	766
2022	742
Summe	2.527

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 1.001 auf Mietverträge, TEUR 1.150 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 375 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von TEUR 32.367 für bereits beauftragte Investitionsmaßnahmen in den Immobilienbestand sowie für Ankäufe, bei denen die Leistungen der Gegenseite noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2019 EUR Mio.	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument EUR Mio.	Drohender Verlust (sofern vorhanden) EUR Mio.	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung	422,8	-15,1	0	Sonstige Rückstellungen
Zinsderivate nicht in Sicherungsbeziehung	189,5	-11,0	-11,0	Sonstige Rückstellungen
Summe	612,3	-26,1	-11,0	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten/Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko/Micro hedges	EUR 422,8 Mio.	EUR 422,8 Mio.

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt TEUR 15.070.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2020–2026 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zins-sicherungsgeschäfte abgesichert werden.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur bilanziellen Abbildung wurde die Einfrierungsmethode herangezogen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet. Zur Beurteilung der prospektiven Effektivität wurde die Critical Terms Match-Methode angewandt. Alle seit 2017 abgeschlossenen Derivate werden nicht mehr als Sicherungsinstrumente in Bewertungseinheit designiert. Folglich wird bei Entstehung eines negativen Marktwerts für diese Zinssicherungsgeschäfte in voller Höhe eine Rückstellung für drohende Verluste passiviert.

10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 4.327 (Vj. TEUR 4.125).

12. NACHTRAGSBERICHT

ZUSAMMENSCHLUSS MIT DER AROUNDTOWN SA

Im September 2019 gab die TLG IMMOBILIEN AG im Zusammenhang mit dem gestaffelten Erwerb eines Aktienpakets von 15 % an der Arountown SA, Luxemburg, bekannt, dass beide Gesellschaften Verhandlungen über einen Unternehmenszusammenschluss anstrebten. In der Folge unterzeichneten beide Parteien am 18. November 2019 ein Business Combination Agreement (BCA). Die Arountown SA gab am selben Tag ihre Absicht zur Abgabe eines öffentlichen Übernahmeangebots durch Aktien-tausch an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN bekannt.

Die Veröffentlichung des Angebots erfolgte am 18. Dezember 2019; die erste Frist für den Aktientausch durch die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG endete am 21. Januar 2020 mit einer Annahmquote von 59,37%. Die sich anschließende weitere Annahmefrist endete am 7. Februar 2020.

Die Gesamtzahl der Aktien, für die das Übernahmeangebot bis zum Ende der zweiten Frist angenommen wurde, belief sich auf insgesamt 86.857.831 Aktien. Dies entsprach zum Meldestichtag einem Anteil von ca. 77,48 % am Grundkapital und an den Stimmrechten.

Die im Rahmen des Übernahmeangebots von der Aroundtown SA angebotenen Aktien wurden am 19. Februar 2020 an die TLG IMMOBILIEN-Aktionäre, die ihre Aktien im Rahmen des Tauschangebots eingereicht hatten, übertragen.

Mit Börsenschluss am 18. Februar 2020 schied die Aktie aufgrund des Vollzugs des Aktientauschs und des entsprechend reduzierten Streubesitzanteils aus dem SDAX aus.

Mit dem 19. Februar 2020 hat die Aroundtown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG und deren Tochtergesellschaften erlangt.

Im Zuge des Zusammenschlusses hat die Aroundtown SA am 19. Februar 2020 ihr Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss der vorrangigen Bezugsrechte der Aktionäre durch Ausgabe von 312.688.188 Angebotsaktien erhöht. Demzufolge hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Grundkapital und an den Stimmrechten der Aroundtown SA auf etwa 12 % vermindert.

CHANGE OF CONTROL

Durch den Kontrollwechsel greifen die in Kreditverträgen und Anleihebedingungen enthaltenen Change-of-Control-Klauseln, die kreditgebenden Banken und Anleihezeichnern für den Fall eines Mehrheitswechsels unter bestimmten Umständen außerordentliche Kündigungsrechte zugestehen. Zum 31. Dezember 2019 betraf dies ein Finanzierungsvolumen von insgesamt rd. EUR 1,4 Mrd., das mit ca. EUR 400 Mio. auf Anleihen und mit ca. EUR 990 Mio. auf Bankkredite entfiel. Ein Teil der Banken hatte dem beabsichtigten Zusammenschluss und Kontrollwechsel bereits im Vorfeld zugestimmt und den Verzicht auf Kündigungsrechte erklärt. Für den Fall, dass sich durch den Eintritt des Kontrollwechsels ein Refinanzierungsbedarf ergeben sollte, hat die Aroundtown zugesagt, diesen durch Gesellschafterdarlehen und andere Finanzierungsmaßnahmen zu decken.

Zum 27. März 2020 liegen für das gesamte Kreditvolumen des Konzerns schriftliche Zusagen der Banken vor, die zum Teil an bestimmte Bedingungen und Mitwirkungspflichten geknüpft sind. Die TLG IMMOBILIEN AG geht davon aus, dass sie die Finanzierungszusage der Aroundtown SA im Zusammenhang mit ihren Bankkrediten nicht in Anspruch nehmen wird. Bei Anleihen von EUR 400 Mio. bestehen dagegen bis zum 27. April 2020 außerordentliche Kündigungsrechte. Auf Basis der aktuellen Kursentwicklung ist derzeit davon auszugehen, dass ein Teil der Anteilszeichner von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen wird. Auch für diesen Fall stehen der Gesellschaft die

im Business Combination Agreement mit Aroundtown vereinbarten Liquiditätshilfen zur Verfügung. Daneben verfügt die TLG IMMOBILIEN über erhebliche eigene liquide Mittel und kann sich darüber hinaus unverändert über den Kapitalmarkt finanzieren.

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Der Nutzen- und Lasten-Wechsel für das 2019 veräußerte Objekt Geo-Park Freiberg fand am 1. März 2020 statt.

CORONA-KRISE

Die sich seit Ende 2019 weltweit ausbreitenden Infektionen mit dem sogenannten Corona-Virus beeinträchtigen zunehmend das öffentliche Leben und die Wirtschaft in Deutschland, Europa und zahlreichen anderen Ländern.

Im März 2020 kam es krisenbedingt global zu einem Einbruch der Börsenkurse. Dieser Entwicklung folgte auch die Marktkapitalisierung der Aroundtown SA. Für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligung an der Aroundtown SA als Immobilienunternehmen wird der EPRA NAV als maßgebliche Größe herangezogen. Der EPRA NAV pro Aktie per 31. Dezember 2019 der Aroundtown SA in Höhe von etwa EUR 8,70 übersteigt den Buchwert der Anteile der Aroundtown SA mit EUR 8,60 pro Aktie. Der Vorstand beurteilt daher die volatile Börsenkursentwicklung nicht als Indikator für eine dauerhafte Wertminderung der Anteile und hat daher keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Für das Vermietungsgeschäft und die Liquidität der TLG IMMOBILIEN bestehen überwiegend Risiken aus Objekten mit Mietern aus dem Vergnügungs- und Freizeitbereich, mit gastronomischer Nutzung und Einzelhandel aus dem Non-Food-Bereich. Die Jahresnettokaltmiete von Mietern der TLG IMMOBILIEN AG aus diesen Bereichen hat zum 31. Dezember 2019 einen Anteil von ca. 25 %, so dass Mietausfälle aus diesen Immobilien über einen begrenzten Zeitraum erwartungsgemäß nicht zu Liquiditätsengpässen führen sollten. Ca. 44 % der Jahresnettokaltmiete war zum Berichtsstichtag der Büovermietung zuzuordnen.

Aktuell zeichnet sich immer mehr ab, dass die Corona-Pandemie zumindest temporär die deutsche Wirtschaft deutlich negativ beeinflussen wird. Ob und in welchem Ausmaß diese negative Entwicklung über das Jahr 2020 hinaus anhalten wird, ist derzeit nicht vorhersehbar. Die TLG IMMOBILIEN geht trotz der Corona-Pandemie nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Werten für Immobilien sowie immobilienhaltende Unternehmen ausgegangen.

Sollte die Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Eintrübung der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes führen, kann dies zu einem Rückgang der Immobilienmarktwerte im Portfolio der TLG IMMOBILIEN sowie deren Tochterunternehmen kommen und zu entsprechendem Abwertungsbedarf bei den Sachanlagen und Anteilen an verbundenen Unternehmen führen.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

14. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 139 unbefristete und durchschnittlich fünf befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt drei Auszubildende beschäftigt und zwei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- ▼ Gerald Klinck, CFO
- ▼ Jürgen Overath, COO
- ▼ Barak Bar-Hen, CEO (seit 3. Juni 2019)

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2019 auf TEUR 3.417.

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

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 Europe Index. Im Rahmen des LTI wird zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres ein vertraglich fixierter Zielbetrag in eine Anzahl virtueller Aktien der TLG IMMOBILIEN (Performance Shares) umgerechnet. Nach Ablauf von vier Jahren (Performance Period) werden die virtuellen Aktien unter Berücksichtigung der Kursentwicklung sowie der Erreichung bestimmter Erfolgsziele in einen Geldbetrag umgerechnet und ausgezahlt. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag für die LTI-Tranche 2019 betrug TEUR 429 bzw. TEUR 341.

Im Jahr 2019 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 215. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 2.475.

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

16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Sascha Hettrich FRICS (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 21.05.2019 Vorsitzender
Vorsitzender im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019, bis 20.05.2019 Mitglied
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019 Vorsitzender
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	
Member of the Board of Directors, VIVION Investments S.a.r.l., Luxemburg	
Member of the Board of Directors, Golden Capital Partners S.A., Luxemburg	
Geschäftsführender Gesellschafter der HETTRICH TOMORROW GmbH, Berlin	
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin	
Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)	seit 21.05.2019 stellv. Vorsitzender
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Gesellschafter/Geschäftsführer der Panorama Immobilien GmbH, Monheim am Rhein	seit 2019
Chief Executive Officer der ADO Properties S.A., Berlin	Juli 2019 bis Dezember 2019
Mitglied im Board of Directors der Aroundtown S.A., Luxemburg	seit 16.12.2019
Klaus Krägel	seit 21.05.2019 Mitglied
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Vorstandsvorsitzender (CEO) der DIM Holding AG, Berlin	bis 31.01.2020
Geschäftsführer der GIV Management GmbH, Berlin	bis 30.11.2019
Geschäftsführer der Golden Route GmbH, Hamburg	
Jonathan Lurie	seit 15.02.2019 Mitglied
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Senior Adviser, Real Estate, McKinsey & Company, London	
Managing Partner, Realty Corporation Ltd., London	
Mitglied des Aufsichtsrates der Corestate Capital Holdings SA, Luxemburg	seit April 2019
Helmut Ullrich	
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	
Michael Zahn	bis zum 21.05.2019 Mitglied und Vorsitzender
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrats der Scout24 AG, München	bis Juni 2019
Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg	
Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	
Mitglied des Beirates, DZ Bank AG, Frankfurt am Main	
Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	
Dr. Michael Bütter	bis 21.05.2019 Mitglied bis 21.05.2019 stellvertr. Vorsitzender
Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019
Mitglied des Board of Directors, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Chairman des Audit Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied des Investment und Finance Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied und Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Assmann Beraten + Planen AG, Berlin	
Stefan E. Kowski	bis 15.05.2019 Mitglied
Partner der Novalpina Capital LLP, London	

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 betragen TEUR 532. Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,96 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2019 von 109 Mio. auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im

Bundesanzeiger offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und der weiteren Entwicklung der Märkte.

18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2019 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2019.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2019 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
1 Aroundtown SA, Luxemburg ⁵	15,03	4.324.522	130.516	direkt
2 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100,00	22.200	0	direkt
3 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.025	78	indirekt
4 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.289	133	indirekt
5 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	1.160	-34	indirekt
6 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	13.013	-1.259	indirekt
7 TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	0	-1	direkt
8 TLG BES GmbH, Berlin ^{2,4}	100,00	n.a.	n.a.	direkt
9 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
10 TLG BN 1 GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (ab 01.01.2020 TLG BN 1 GmbH, Berlin)	100,00	88.651	1.501	direkt
11 TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	94.025	0	direkt
12 TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90	17.550	0	direkt
13 TLG EH2 GMBH, BERLIN ^{2,3}	94,90	28.834	234	direkt
14 TLG FAB GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90	27.896	0	direkt
15 TLG Finance S.à r.l., Luxemburg	100,00	2.806	-94	direkt
16 TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	359	0	direkt
17 TLG HH1 GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,4} (ab 01.01.2020 TLG HH 1 GmbH, Berlin)	100,00	58.521	940	direkt
18 TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	73.025	0	direkt
19 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	24.104	0	direkt
20 Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	12.983	-723	indirekt
21 WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹ (ab 01.01.2020 WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin)	100,00	25	56	indirekt
22 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	92,53	252.121	7.990	direkt
23 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	-8.441	-6.002	indirekt
24 WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00	53	-35	indirekt
25 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90	683	100	indirekt
26 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90	1.178	321	indirekt
27 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	17.859	156	indirekt
28 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	6.311	10	indirekt
29 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	5.924	-18	indirekt
30 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	5.395	-15	indirekt
31 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	3.494	-924	indirekt
32 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	2.014	10	indirekt
33 WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	2.203	356	indirekt
34 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	4.989	-93	indirekt
35 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	5.544	-18	indirekt
36 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	1.207	-59	indirekt
37 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90	1.174	-253	indirekt
38 WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90	3.832	-262	indirekt
39 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.303	-502	indirekt
40 WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	70	-625	indirekt
41 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	1.870	-236	indirekt
42 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	24.077	-9.864	indirekt
43 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00	72	-43	indirekt
44 WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin ²	100,00	165	40	indirekt
45 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00	63	-15	indirekt
46 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	-2.779	-529	indirekt
47 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	-787	-441	indirekt

¹ Gesellschaften sind gemäß § 264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

² Gesellschaften sind gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Abweichendes Geschäftsjahr (30. Juni). Die Zahlen beziehen sich auf den 30. Juni 2019.

⁵ Die Zahlen beziehen sich auf den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

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

19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der TLG IMMOBILIEN AG bis Ende 2019 nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a bzw. ab Januar 2019 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft mitgeteilten Beteiligungen aufgeführt. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die TLG IMMOBILIEN AG entnommen.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die TLG IMMOBILIEN AG über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich *INVESTOR RELATIONS/MELDUNGEN* zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Mitteilungspflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG	Stimm- rechts- anteil in %	Meldegrund und berührte Schwellenwerte	Anteil Instru- mente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 34 WpHG	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zuge- ordnet werden
Allianz Global Investors GmbH	2.107.141	2,84	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		19.07.2017	ja	
Artemis Investment Management LLP	2.018.896	2,99	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		24.11.2016	ja	
BlackRock, Inc.	5.013.522	4,47	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,55	11.12.2019	ja	
Cohen & Steers, Inc.	1.792.870	2,42	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		11.05.2017	ja	
Frau Maria Saveriadou	30.339.377	29,33	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Ausübung von Finanzinstrumenten Stimmrechte (Überschreitung 25%)		15.03.2019	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance	3.327.977	2,97	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		12.12.2019	ja	
Herr Amir Dayan	30.339.377	29,33	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Ausübung von Finanzinstrumenten Stimmrechte (Überschreitung 25%)		15.03.2019	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt	24.397	0,02	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		26.04.2019	ja	
Julius Baer Group Ltd.	2.147.352	2,08	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,87	29.11.2018	ja	
Kairos International SICAV	3.017.599	2,92	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,07	10.08.2018	nein	
Morgan Stanley	108.363	0,16	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,03	18.03.2016	ja	
Principal Financial Group Inc.	2.282.192	3,38	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3%)	0	03.02.2016	ja	
RAG-Stiftung	2.601.813	2,52	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		06.05.2019	nein	
The Goldman Sachs Group, Inc.	13.538	0,02	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,68	10.03.2017	ja	
UBS Group AG	227.074	0,24	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)	0,45	09.10.2017	ja	
Welwel Investments Ltd.	1.750.000	2,36	Änderung der Konzernstruktur Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		15.05.2017	nein	
Aroundtown SA	310.855	0,28	Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Überschreitung 25%)	27,93	18.11.2019	ja	
AXA Equitable Holdings, Inc.	3.589.708	3,21	Freiwillige Mitteilung in Bezug auf Änderungen in der Gruppenstruktur Stimmrechte (Überschreitung 3%)		13.11.2019	ja	Alliance Bernstein L.P
AXA S.A.	150.000	0,13	Änderung in der Kette der kontrollierten Unternehmen Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		13.11.2019	ja	
Herr Georgios Economou	8.261.836	7,99	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Ausübung von Instrumenten Stimmrechte (Überschreitung 5%)		26.04.2019	ja	XENOPUS LIMITED
Bedrock Holdings S.A.	0	0	Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Überschreitung 5%)		25.04.2019	nein	

20. CORPORATE GOVERNANCE



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

21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Berlin, 27. März 2020

Barak Bar-Hen
Chief Executive
Officer (CEO)

Gerald Klinck
Chief Financial
Officer (CFO)

Jürgen Overath
Chief Operating
Officer (COO)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2019–31.12.2019

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	6.419.091,21	1.152.294,11	0,00	0,00	7.571.385,32
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	156.708,19	0,00	0,00	156.708,19
	6.419.091,21	1.309.002,30	0,00	0,00	7.728.093,51
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.966.864.207,65	1.195.231,12	72.829.220,76	4.344.609,91	1.899.574.827,92
2. Technische Anlagen	745.604,85	2.848,65	0,00	0,00	748.453,50
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.095.889,54	22.574,82	0,00	0,00	2.118.464,36
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.411.552,36	24.461.843,68	0,00	-4.344.609,91	35.528.786,13
	1.985.117.254,40	25.682.498,27	72.829.220,76	0,00	1.937.970.531,91
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	808.728.597,63	98.759.664,80	0,00	0,00	907.488.262,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	239.005.850,92	58.039.952,44	0,00	0,00	297.045.803,36
3. Beteiligungen	0,00	1.530.208.479,03	0,00	0,00	1.530.208.479,03
4. Sonstige Ausleihungen	2.518.953,66	0,00	62.027,15	0,00	2.456.926,51
	1.050.253.402,21	1.687.008.096,27	62.027,15	0,00	2.737.199.471,33
	3.041.789.747,82	1.713.999.596,84	72.891.247,91	0,00	4.682.898.096,75

01.01.2019	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
3.936.062,17	892.308,61	0,00	0,00	4.828.370,78	2.743.014,54	2.483.029,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.708,19	0,00
3.936.062,17	892.308,61	0,00	0,00	4.828.370,78	2.899.722,73	2.483.029,04
467.748.474,58	57.257.576,59	36.153.019,32	7.524.317,09	481.328.714,76	1.418.246.113,16	1.499.115.733,07
141.146,70	78.006,00	0,00	0,00	219.152,70	529.300,80	604.458,15
1.811.873,16	95.597,33	0,00	0,00	1.907.470,49	210.993,87	284.016,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.528.786,13	15.411.552,36
469.701.494,44	57.431.179,92	36.153.019,32	7.524.317,09	483.455.337,95	1.454.515.193,96	1.515.415.759,96
59.658.944,46	0,00	0,00	0,00	59.658.944,46	847.829.317,97	749.069.653,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.045.803,36	239.005.850,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.530.208.479,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51	2.518.953,66
59.658.944,46	0,00	0,00	0,00	59.658.944,46	2.677.540.526,87	990.594.457,75
533.296.501,07	58.323.488,53	36.153.019,32	7.524.317,09	547.942.653,19	4.134.955.443,56	2.508.493.246,75

LAGEBERICHT

20	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
20	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
21	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
21	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
21	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
21	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
22	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
22	2.1.3	Entwicklung Investitionen/Projektentwicklungen
23	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
23	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
23	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
25	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
25	2.3.1	Ertragslage
27	2.3.2	Finanzlage
28	2.3.3	Vermögenslage
29	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
31	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
33	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
33	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
33	3.1.1	Risikomanagementsystem
35	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
42	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
42	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
43	3.1.5	Gesamtrisikolage
43	3.1.6	Chancenbericht
44	3.2	PROGNOSEBERICHT
44	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
45	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

46	4.	CORPORATE GOVERNANCE
46	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
46	4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT
46	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
46	4.3.1	Vorbemerkung
47	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
52	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
52	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
52	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
52	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
52	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
53	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
53	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
54	6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB
54	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
54	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
55	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
56	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
57	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
57	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

▽ BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2019

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist die Holding-Gesellschaft des TLG IMMOBILIEN-Konzerns. Sie bewirtschaftet sowohl eine Vielzahl eigener Immobilien als auch die ihrer Tochtergesellschaften, darunter die ebenfalls börsennotierte WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, für die sie im Rahmen von Dienstleistungsverträgen sämtliche operativen Tätigkeiten übernimmt.

Die Aktivitäten der TLG IMMOBILIEN zur Umsetzung der Unternehmensstrategie in Bezug auf ihr Immobilienportfolio beruhen auf den folgenden Säulen:

▽ Portfolio Management

Das Portfolio Management bestimmt und überwacht die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt im Hinblick auf Wertsicherung und -steigerung und zeichnet für die Immobilienbewertung verantwortlich.

▽ Asset Management

Das Asset Management identifiziert die Strategie für die einzelnen Immobilien und verantwortet deren Umsetzung im Rahmen der Vermietung sowie von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

▽ Development

Immobilien mit bisher ungenutztem Potenzial sollen durch grundlegende Entwicklungs- und Baumaßnahmen zugunsten einer Verbesserung der baulichen Qualität sowie der Ertragskraft und Wertentwicklung neu ausgerichtet werden. Ein Development Team steuert diesen Transformationsprozess von der Vorplanung bis zur baulichen Umsetzung.

▽ Property Management

Das Property Management übernimmt alle Aufgaben des laufenden Immobilienmanagements. Dazu gehören die Pflege der Mieterbeziehungen in praktischer und kaufmännischer Hinsicht sowie die Einbeziehung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Objektbetreuung. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um die Nähe zu Mietern und Immobilien sicherzustellen.

▽ Transaktionsmanagement

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfolio-Strategie auf Basis seiner Marktkenntnisse und -vernetzung proaktiv um, um Wertzuwächse durch Ankäufe zu generieren und nicht-strategische Objekte zu veräußern. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über eine Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlung und -abwicklung durch das Transaktionsmanagement gesteuert.

Unsere Mieter als auch die Qualität der von ihnen genutzten Immobilien und der in diesem Zusammenhang erbrachten Serviceleistungen stehen als wesentlicher Erfolgsfaktor im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Ein weiteres Ziel ist, den vorhandenen Immobilienbestand sowohl durch ein aktives Asset Management als auch durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen weiter zu optimieren und Wertschöpfungspotenziale zu heben. Die Ausrichtung des Gesamtportfolios soll sowohl durch den Erwerb von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial als auch durch die Veräußerung von Immobilien weiter geschärft werden.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

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

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

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

„Konjunktureller Abschwung trotz Wachstum“ beschreibt in Kürze, wie sich die Wirtschaft im vergangenen Jahr entwickelt hat. Nach einem Plus von 2,5 und 1,5 % in den Jahren 2017 und 2018 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2019 dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge um lediglich 0,6 %. Ein Grund für das vergleichsweise geringe Wachstum ist die schwache Weltkonjunktur, die vor allem der Exportindustrie schadet. Konflikte wie der Brexit und der Handelskrieg zwischen den USA und China verunsichern Unternehmen weltweit. Dennoch stabilisiert sich die Industriekonjunktur und könnte ab dem Jahreswechsel sogar wieder leicht anziehen, so die Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Die Auftragseingänge und Umsätze haben sich laut BMWi auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Gleichzeitig ist der Geschäftsklimaindex im Herbst leicht gestiegen. Positive Nachrichten kommen zudem von der deutschen Binnenwirtschaft, die stabil blieb. Davon haben das Dienstleistungs- und Baugewerbe profitiert, die binnenwirtschaftlich getrieben sind. In den ersten elf Monaten des Jahres lag der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe Destatis zufolge real und kalenderbereinigt 4,0 % über dem Vorjahreszeitraum.

Am Arbeitsmarkt sind nur leichte Folgen des gesunkenen Wachstums zu erkennen. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat sich 2019 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht, allerdings nicht so stark wie in den Vorjahren. Am stärksten waren die Zuwächse in den Wirtschaftszweigen qualifizierte Unternehmensdienstleistungen, Gesundheitswesen, Information und Kommunikation, Pflege und Soziales sowie im Baugewerbe. Die Arbeitslosenquote ist im Dezember 2019 mit 4,9 % unverändert gegenüber dem Vorjahr geblieben. Die Reallöhne stiegen destatis zufolge im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 %. Die gute Lage am Arbeitsmarkt erklärt den Anstieg der privaten Ausgaben, die im dritten Quartal 2019 2,1 % über dem Vorjahresquartal lagen.

Die Immobilienmärkte entwickelten sich positiv; der deutsche Immobilieninvestmentmarkt (inklusive Wohnen) stellte Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge mit einem Transaktionsvolumen von EUR 91,3 Mrd. einen neuen Rekord auf. Das ist ein Plus von 16 % gegenüber 2018. Noch im dritten Quartal 2019 lag das Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau. Doch zwischen September und Dezember wurden Immobilien im Wert von EUR 34 Mrd. verkauft, dies entspricht rund einem Drittel des gesamten Jahresvolumens. Das übertrifft den bisherigen Quartalsrekord von 2016 mit EUR 26,5 Mrd. deutlich. Auf Einzeltransaktionen entfielen mit EUR 56,2 Mrd. 62 % des jährlichen Gesamtvolumens. Der Anteil der Portfoliotransaktionen stieg damit auf 38 %. Ihr absolutes Volumen wuchs 2019 auf EUR 35 Mrd. und somit um 24 %. Büroimmobilien konnten ihren Vorsprung gegenüber anderen Nutzungsarten weiter ausbauen und erreichten einen Anteil von 41 % (nach 38 % im Jahr 2018). Wohnimmobilien blieben mit rund einem Viertel der Transaktionen die zweitstärkste Nutzungsklasse.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Der Rekord auf dem Immobilieninvestmentmarkt spiegelt sich im Bürovermietungsmarkt wider. 4,03 Mio. m² Bürofläche wurden 2019 JLL zufolge in den sieben größten deutschen Städten neu vermietet. Das sind 1,6 % mehr als 2018 und bedeutet das stärkste Umsatzergebnis der vergangenen Jahre, gemeinsam mit 2017. Auf Platz eins im Wachstumsranking landet Stuttgart mit einem Umsatz von 319.000 m², 48 % mehr als im Vorjahr. Düsseldorf konnte seinen Umsatz um ein Drittel auf 550.000 m² erhöhen und Berlin um 19 % auf knapp 1 Mio. m². Abwärts ging es hingegen vor allem in München, wo 22 % weniger Flächen als 2018 vermietet wurden. Dennoch lagen die Umsätze über dem Zehnjahresschnitt.

Die Bürofertigstellungen haben mit 1,12 Mio. m² die Millionenmarke überschritten und gleichzeitig den höchsten Wert seit 2010 erreicht. In den Top-7-Städten allein kamen 21 % mehr Büroflächen als 2018 auf den Markt. Dennoch sinken die Leerstände weiter und es wird noch bis 2021 dauern, bis das Angebot die Nachfrage decken kann. Köln führt die Liste mit einem Minus von 33 % an. In Berlin sank die Quote auf 1,8 %, die niedrigste Leerstandsquote Deutschlands. Von den 1,5 Mio. m² Bürofläche, die in Berlin zurzeit neu entstehen, ist nur noch rund die Hälfte unvermietet.

Dass die Nachfrage das Angebot übersteigt, zeigt sich unter anderem an den steigenden Mietpreisen. Um 5,4 % ist die durchschnittliche Spitzenmiete in den sieben Metropolen 2019 gestiegen. Der JLL-Spitzenmietpreisindex für diese Städte liegt mit 218 Punkten auf dem höchsten Wert seit 1992. Am stärksten stiegen die Mieten 2019 in Köln und Berlin, mit einem Plus von 11 % und 9 %.

2.1.3 Entwicklung Investitionen/Projektentwicklungen

Angeichts der Renditekompression sowie der Produktknappheit hat die Bedeutung von Investitionen in Projektentwicklungen deutlich zugenommen – insbesondere im Bürosegment. Nach Angaben von bulwiengesa stieg die Büro-Projektentwicklungsfläche (nur „Trading-Development“) in allen sieben A-Städten im vergangenen Jahr um 23 %, in Berlin sogar um 32 %, während die Entwicklung im Wohnbereich indes rückläufig sei. Bulwiengesa begründet diese Entwicklung mit den niedrigen Leerstandsquoten in den großen Büromärkten und dem Mietanstieg in den vergangenen Jahren. Inzwischen seien in einigen Märkten Vorvermietungen schon während der Planungs- und Bauphase keine Seltenheit mehr. Nach Einschätzung von Colliers entfiel in den ersten drei Quartalen 2019 knapp die Hälfte des Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens in Berlin auf Projektentwicklungen.

2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Das Umsatzplus des Einzelhandels hat das Wirtschaftswachstum 2019 überholt. Destatis schätzt, dass der Einzelhandel 2019 real 2,9 % mehr umgesetzt hat als im Vorjahr. Diese Schätzung basiert auf den Einzelhandelsumsätzen für die Monate Januar bis November 2019. Während Händler von Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren im November 2019 real 3 % mehr als im Vorjahresmonat umsetzen konnten, stiegen die Umsätze im Handel mit Nicht-Lebensmitteln real um 2,7 %. Das größte Plus erzielte mit 6,5 % der sonstige Einzelhandel, der beispielsweise Bücher verkauft. Vor allem der E-Commerce legte nach Angaben des Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh) weiter zu und erreichte im Jahr 2019 mit einem Umsatz von insgesamt EUR 72,6 Mrd. einen neuen Höchststand. Das Online-Wachstum liegt mit einem Plus von 11,6 % gegenüber 2018 weit über dem Durchschnitt des gesamten Einzelhandels.

Wie BNP Paribas Real Estate berichtet, hat sich die Konsumlaune der Deutschen auf die Transaktionszahlen im Einzelhandelsimmobilienmarkt übertragen. Zwar verliefen die ersten drei Quartale schleppend, im vierten Quartal wendete sich das Blatt allerdings, als Immobilien im Wert von EUR 5,4 Mrd. den Eigentümer wechselten. Das entspricht 42 % des Jahresergebnisses von EUR 12,9 Mrd. So konnte auf Jahressicht ein Plus von 15 % erreicht werden. Das liegt BNP Paribas Real Estate zufolge nicht an der Zahl der Transaktionen, die auf Vorjahresniveau geblieben ist, sondern an der Transaktionsgröße, die im Schnitt von EUR 29 Mio. auf EUR 34 Mio. gestiegen ist. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen (40 %) hatten Fachmarktzentren mit mehr als 200 Transaktionen im Wert von insgesamt EUR 5,1 Mrd. Sie befinden sich meistens in kleineren Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern, was erklärt, weswegen ein Viertel des Verkaufsvolumens auf diese Städte entfällt. Der größte Retail-Investmentmarkt ist Berlin, der um 8 % auf EUR 1,5 Mrd. wuchs.

2.1.5 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Von Januar bis Oktober 2019 konnten deutsche Herbergsbetriebe laut Destatis-Angaben 432,2 Mio. Übernachtungen verzeichnen und damit 3,6 % mehr als in den ersten zehn Monaten des Vorjahres. Die Hotellerie zeigte sich trotz des schwachen Wirtschaftswachstums robust und profitierte von der guten Konsumstimmung. Deutschland bleibt als Reiseland und Tagungsstandort attraktiv. Mehr als die Hälfte (55,3 %) der vom Branchenverband Dehoga befragten Hoteliers schätzten ihre Geschäftslage im Sommer 2019 gut ein, 33,9 % befriedigend und nur 10,8 % schlecht. 39,7 % der Betriebe konnten ihre Umsätze erhöhen, 25,3 % damit auch ihre Erträge. Steigende Betriebskosten führten allerdings bei 40,4 % der Betriebe zu sinkenden Erträgen. Nach Destatis-Angaben sind die Umsätze in Beherbergungsbetrieben zwischen Januar und November 2019 nominal durchschnittlich um 3,4 % gestiegen, real um 0,9 %.

Investoren setzen auf eine positive Entwicklung der Hotellerie. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 5 Mrd. wurde das Rekordergebnis von 2016 BNP Paribas Real Estate zufolge nur sehr knapp verfehlt. Die kauffreudigste Investorengruppe waren Spezialfonds mit einem Anteil von mehr als einem Viertel am Investmentumsatz. Immobilien-AGs beziehungsweise REITs erreichen mit knapp 18 % den zweiten Platz.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN konnte ihren Wachstumskurs auch im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Marktwertanpassungen und eine Akquisition waren die Haupttreiber für einen Anstieg des Immobilienvermögens um 15 % auf rund EUR 4,7 Mrd. Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung ist um 6 % gestiegen. Insgesamt liegt das Jahresergebnis des Konzerns um EUR 267 Mio. über dem des Vorjahres.

Die TLG IMMOBILIEN gliedert die Immobilien ihres Bestands in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Das strategische Portfolio umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel sowie seit dem 30. Juni 2019 die Assetklasse Invest. In der Assetklasse Invest sind Immobilien enthalten, bei denen künftige sowie teilweise bereits in unterschiedlichen Stadien laufende Projektentwicklungsmaßnahmen zur Objektstrategie gehören und eine damit einhergehende tiefgreifende Transformation der Immobilien zu erwarten ist. Die Immobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel sind primär darauf ausgerichtet, nachhaltige Überschüsse zu erwirtschaften. Dennoch befinden sich auch dort zusätzliche Erlös- und Wertschöpfungs-

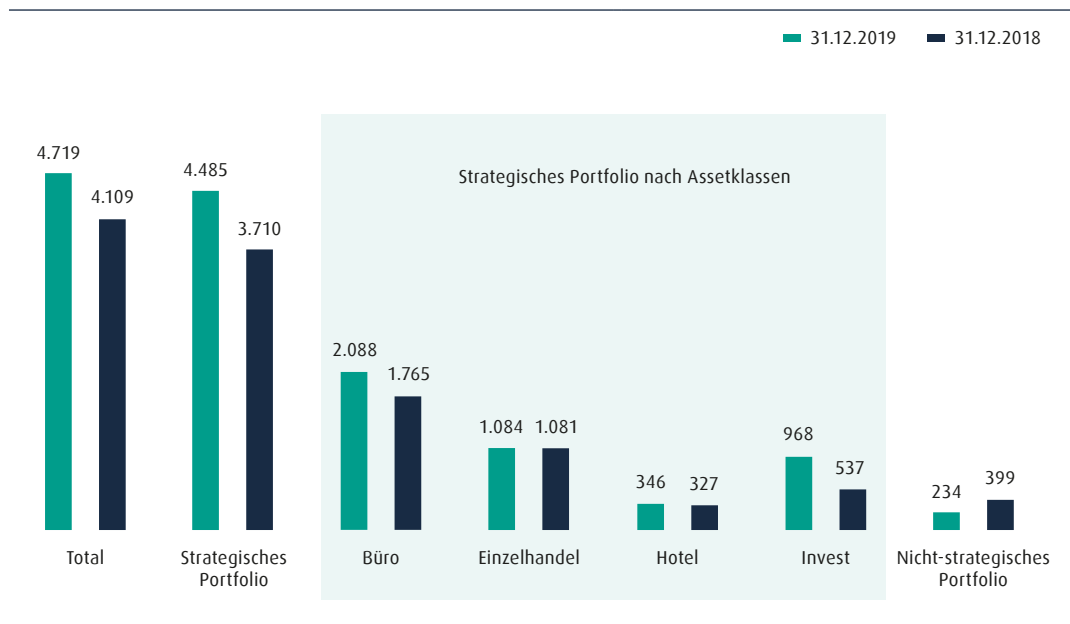
potenziale, die es durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen zu heben gilt. Objekte des nicht-strategischen Portfolios sollen in den nächsten Jahren unter Nutzung der günstigen Marktsituation veräußert werden.

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2019 insgesamt 357 Immobilien (Vj. 409) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 4,719 Mrd. (Vj. rd. EUR 4,109 Mrd.). Die Erhöhung um rd. EUR 610 Mio. ist neben Ankäufen (14,5%), Effekten aus Verkäufen (-27,0%) sowie getätigten Investitionen in den Bestand (8,6%) insbesondere in der Marktanpassung (104,7%) begründet.

Die Assetklasse Invest umfasst bezogen auf den Immobilienwert zum 31. Dezember 2019 zu 75,8% Immobilien, die zuvor in der Assetklasse Büro geführt worden sind, und zu 24,2% Einzelhandelsimmobilien. Die Vorjahreszahlen wurden hier auf die neue Portfoliogliederung inklusive der neuen Assetklasse Invest angepasst.

Die Immobilienwerte haben sich differenziert nach der Portfoliostrategie wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.



Auf like-for-like-Basis, also ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe des Jahres 2019, haben die positive Marktentwicklung, insbesondere in Berlin, sowie Maßnahmen des Portfolio- und Asset Managements der TLG IMMOBILIEN zu einer Wertsteigerung um insgesamt 17,4% geführt. Bezogen auf das strategische Portfolio beträgt der Anstieg 18,9%; das nicht-strategische Portfolio verzeichnete einen Rückgang um 5,3%.

Der im Berichtsjahr durch Verkauf von Immobilien abegangenen Jahresnettokaltniete von TEUR 13.078 steht eine durch Ankauf zugegangene Miete von TEUR 5.520 gegenüber. In Summe ist die Jahresnettokaltniete im Jahresvergleich um 0,5% auf TEUR 225.939 (Vj. TEUR 227.154) gesunken.

Die EPRA Leerstandsquote des Gesamtportfolios konnte leicht auf 3,1% (Vj. 3,3%) gesenkt werden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) aller befristeten Mietverträge ist von 6,1 Jahre auf 5,6 Jahre gesunken.

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

2.3.1 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN konnte das Geschäftsjahr 2019 mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 578.319 sehr erfolgreich abschließen.

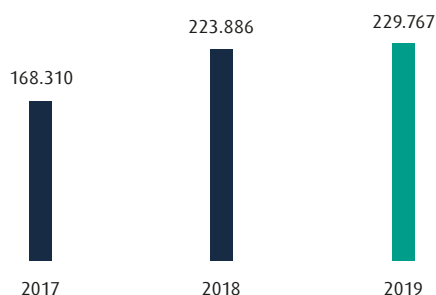
Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 267.373 höher aus. Wesentlicher Treiber war das um TEUR 85.482 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte zudem das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen von TEUR 49.817. Das Vorjahresergebnis wurde negativ beeinflusst durch die Abschreibung des Goodwill in Höhe von TEUR 164.724, der überwiegend aus der Übernahme der WCM entstanden war. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	209.331	196.726	12.605	6,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	638.366	552.884	85.482	15,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	20.533	7.833	12.700	162,1
Sonstige betriebliche Erträge	1.756	1.996	-240	-12,0
Personalaufwand	-18.720	-16.505	-2.215	13,4
Abschreibungen	-1.728	-165.755	164.027	-99,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.997	-16.128	-6.869	42,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	826.541	561.051	265.490	47,3
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	49.817	0	49.817	n.a.
Finanzerträge	388	628	-240	-38,2
Finanzaufwendungen	-44.257	-32.109	-12.148	37,8
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-18.940	-7.904	-11.036	139,6
Ergebnis vor Steuern	813.549	521.666	291.883	56,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-235.230	-210.720	-24.510	11,6
Konzernjahresergebnis	578.319	310.946	267.373	86,0
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	893	489	404	82,6
Konzerngesamtergebnis	579.212	311.435	267.777	86,0

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung belief sich 2019 auf TEUR 209.331 und erhöhte sich zum Vorjahr durch den erfolgten Ankauf einer Immobilie und durch eine profitablere Bewirtschaftung des Immobilienbestandes um TEUR 12.605. Die Mieterlöse haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Mieterlöse

in TEUR



Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erreichte ein Volumen von TEUR 638.366 und fiel um TEUR 85.482 höher aus als 2018. Die sehr erfreuliche Wertentwicklung des Immobilienbestandes spiegelt die positive Marktmietentwicklung überwiegend am Standort Berlin und in der Assetklasse Büroimmobilien wider. Darüber hinaus wirkten sich die Fortschritte bei Investitionsprojekten sowie Vermietungserfolge positiv auf die Wertentwicklung aus.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 12.700 auf TEUR 20.533. Es beinhaltet im Wesentlichen Marktwertanpassungen eines gegenüber 2018 höheren Volumens veräußerter Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 1.756 lagen unter dem Niveau des Vorjahres, hauptsächlich aufgrund von geringeren aperiodischen Erträgen.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 2.215 auf TEUR 18.720, bedingt durch eine höhere Anzahl beschäftigter Mitarbeiter sowie allgemeine und individuelle Gehaltsanpassungen. Zusätzlich wirkten höhere Aufwendungen aus dem Long-Term-Incentive-Programm.

Die Abschreibungen beinhalteten 2018 hauptsächlich den Aufwand aus der Wertberichtigung des derivativen Geschäfts- oder Firmenwerts (Goodwill).

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich um TEUR 6.869 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug TEUR 22.997. Der Anstieg ist vor allem auf Beratungskosten im Zusammenhang mit dem angestrebten Zusammenanschluss mit Aroundtown sowie mit Immobilientransaktionen zurückzuführen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 49.817 resultiert aus dem anteiligen Jahresergebnis der Aroundtown.

2019 stiegen die Finanzaufwendungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 12.148 auf TEUR 44.257. Ursache sind primär zusätzliche Zinsaufwendungen für die im Mai und im September 2019 platzierten Anleihen sowie Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -18.940 (Vj. TEUR -7.904). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Marktzinsentwicklung und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungen auf den Darlehensbestand.

Die Ertragsteuern setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 13.324 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 221.906. Der Anstieg des latenten Steueraufwands ist insbesondere auf eine höhere Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch die Aufnahme zweier Anleihen sowie einer Hybridanleihe jeweils mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000. Als größte Position dagegen steht der Erwerb der Aroundtown-Aktien in Höhe von TEUR 1.530.208 im September 2019.

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	131.922	130.011	1.911	1,5
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.554.015	-129.751	-1.424.264	n.a.
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.792.150	-47.843	1.839.993	n.a.
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	370.057	-47.583	417.640	n.a.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476	-47.583	-23,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	523.950	153.893	370.057	240,5

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm um TEUR 1.911 im Vergleich zum Vorjahr zu und betrug im Geschäftsjahr 2019 TEUR 131.922, im Wesentlichen resultierend aus den höheren laufenden Überschüssen aus der Objektbewirtschaftung.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 1.554.015 ist maßgeblich geprägt durch den Mittelabfluss für den Erwerb der Aroundtown-Aktien in Höhe von TEUR 1.530.208 und Auszahlungen für den Ankauf neuer Immobilien sowie Investitionen in bestehende Immobilien von in Summe TEUR 139.966. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten die Kaufpreiszahlungen für Büroimmobilien in Bonn und Berlin.

Gegenläufig wirkten die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien, die sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 42.948 auf TEUR 67.973 im Berichtsjahr erhöhten, sowie die Einzahlungen aus dem Verkauf von immobilienhaltenden Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 66.490.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien betrafen insbesondere das Aronia Einzelhandelsportfolio, zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Rostock, das Behördenzentrum Gera, das Falke-Forum Chemnitz und das Gewerbeobjekt Plastic Logic in Dresden.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von immobilienhaltenden Tochtergesellschaften betreffen den Saldo aus dem Verkauf eines Einzelhandelsportfolios abzüglich der vom Käufer übernommenen Darlehen und weiterer aus dem Verkauf der Gesellschaften resultierender Posten.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung von drei Anleiheprodukten im Mai und im September 2019, jeweils mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000, sowie aus einer Kapitalerhöhung im Juni 2019 mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 222.092. Gegenläufig wirkten die Ablösung von Darlehen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur von TEUR 143.990 und die Dividendenausschüttung an die Aktionäre in Höhe von TEUR 94.140.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows im Jahr 2019 um TEUR 370.057 auf TEUR 523.950 gestiegen.

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

2.3.3 Vermögenslage

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	4.709.615	4.067.550	642.065	15,8
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.580.641	0	1.580.641	n.a.
Andere langfristige Vermögenswerte	34.880	31.688	3.192	10,1
Finanzanlagen	18.098	13.517	4.581	33,9
Flüssige Mittel	523.950	153.893	370.057	240,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	35.125	54.199	-19.074	-35,2
Vermögen	6.902.309	4.320.847	2.581.462	59,7
Eigenkapital	3.446.647	2.157.239	1.289.408	59,8
Langfristige Verbindlichkeiten	2.606.254	1.489.621	1.116.633	75,0
Passive latente Steuern	697.209	480.489	216.720	45,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	152.199	193.498	-41.299	-21,3
Kapital	6.902.309	4.320.847	2.581.462	59,7

Die Vermögensseite wird mit TEUR 4.709.615 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den darauf geleisteten Anzahlungen dominiert. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 642.065 resultiert primär aus dem positiven Bewertungsergebnis.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert überwiegend aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 638.366), Ankäufen (TEUR 88.419), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 52.284) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR -155.947).

Der Anteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 94 % auf 68 % verringert. Ursächlich hierfür ist zum einen der Erwerb von Aktien an der Aroundtown SA, Luxemburg, in Höhe von 15 % bzw. TEUR 1.580.641, deren Ausweis unter den Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen erfolgt, zum anderen wirkt der hohe Liquiditätsstand aufgrund der im September 2019 platzierten Anleihen.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.289.408 auf TEUR 3.446.647. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Ausgabe einer Hybridanleihe im September 2019 in Höhe von nominal TEUR 600.000, eine Ende Juni 2019 erfolgte Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092 sowie das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 578.319. Gegenläufig wirkte die Dividendenausüttung in Höhe von TEUR 94.140.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	3.446.647	2.157.239	1.289.408	59,8
Kapital	6.902.309	4.320.847	2.581.462	59,7
Eigenkapitalquote in %	49,9	49,9	0,0 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 49,9%.

Die Verbindlichkeiten des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in Summe sind um TEUR 1.292.054 bzw. um 60 % angestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne latente Steuern, die zum Stichtag im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen bestanden, sind im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.116.633 gestiegen. Als Haupteffekt wirken die im Mai und September 2019 platzierten Anleihen mit einem Nominalkapital von jeweils TEUR 600.000.

Der deutliche Anstieg der passiven latenten Steuern im Berichtsjahr wurde überwiegend durch die sehr positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes geprägt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 41.299. Aufgrund der Fälligkeitsstruktur der Darlehen ist der Bestand an kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO Entwicklung

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

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

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	578.319	310.946	267.373	86,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	235.230	210.720	24.510	11,6
EBT	813.549	521.666	291.883	56,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-20.533	-7.833	-12.700	162,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-638.366	-552.884	-85.482	15,5
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	18.940	7.904	11.036	139,6
Abschreibungen	1.728	165.755	-164.027	-99,0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-49.817	0	-49.817	n.a.
Dividende aus Beteiligungen	17.167	0	17.167	n.a.
Auf Minderheiten entfallend	-1.146	-1.265	119	-9,4
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-5.049	0	-5.049	n.a.
Sonstige Effekte ¹	16.080	4.083	11.997	293,8
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.577	-3.436	-1.141	33,2
FFO	147.976	133.990	13.986	10,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	107.811	102.842		
FFO je Aktie in EUR	1,37	1,30	0,07	5,4

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

(a) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 1.094, Vj. TEUR 1.512),

(b) Transaktionskosten (TEUR 11.233, Vj. TEUR 2.549),

(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 3.753, Vj. TEUR 22).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2018 103,4 Mio., zum 31. Dezember 2019 112,1 Mio. Aktien.
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2018 102,8 Mio. und 2019 107,8 Mio. Aktien.

Die FFO betragen 2019 TEUR 147.976. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 10,4% bzw. TEUR 13.986 ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung und die Dividende aus Beteiligungen zurückzuführen. Diese resultiert aus den im 3. Quartal 2019 erworbenen Arountown-Aktien und entspricht dem anteiligen Wert der für 2019 prognostizierten Dividende, gemessen sowohl an der Haltedauer im Geschäftsjahr als auch der Anzahl der Aktien. Gegenläufig wirken insbesondere höhere Finanzaufwendungen, hauptsächlich aus den 2019 platzierten Anleihen sowie der auf die Hybridkapitalgeber entfallende Ergebnisanteil. Das in Folge der Platzierung einer Hybridanleihe im September 2019 entstehende, auf Hybridkapitalgeber entfallende Konzernergebnis wird zur Berechnung der FFO ebenfalls ergebnismindernd zum Abzug gebracht, da diese Mittel kein Ausschüttungspotenzial für die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN darstellen.

Die FFO je Aktie lagen trotz der erhöhten Aktienanzahl mit EUR 1,37 über dem Niveau des Vorjahres. Die Anzahl der Aktien hat sich durch die im Laufe des Berichtsjahres erfolgte Kapitalerhöhung sowie durch die im Tausch gegen WCM-Aktien neu ausgegebenen Aktien der TLG IMMOBILIEN AG (bedingt durch das Abfindungsangebot des zwischen beiden Gesellschaften geschlossenen Beherrschungsvertrages) erhöht.

Im Geschäftsbericht 2018 prognostizierte die TLG IMMOBILIEN die FFO für 2019 zwischen EUR 140 Mio. und EUR 143 Mio. Diese Prognose wurde zuletzt mit dem Q3-Bericht auf rd. EUR 147 Mio. angehoben. Mit EUR 148,0 Mio. FFO konnte die Prognose für 2019 erreicht werden.

Net Loan to Value (Net LTV)

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen stellt eine weitere Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.707.397	4.067.527	639.870	15,7
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.218	23	2.195	n.a.
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.119	8.104	15	0,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	3.018	33.080	-30.062	-90,9
Vorräte (IAS 2)	734	737	-3	-0,4
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.580.641	0	1.580.641	n.a.
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	6.302.127	4.109.471	2.192.656	53,4
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.621.574	1.579.442	1.042.132	66,0
Zahlungsmittel	523.950	153.893	370.057	240,5
Nettoverschuldung	2.097.624	1.425.549	672.075	47,1
Net Loan to Value (Net LTV) in %	33,3	34,7	-1,4 Pkt.	
Nettoverschuldung zzgl. Hybridanleihe	2.688.468	1.425.549	1.262.919	88,6
Net Loan to Value (Net LTV) adjustiert in %	42,7	34,7	8,0 Pkt.	

Der Net LTV betrug im Konzern per 31. Dezember 2019 33,3%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist damit ein Rückgang um 1,4 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch den Erwerb der Arountown-Aktien mittels im September 2019 begebener Anleihen und der positiven Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Aufgrund der im September emittierten Hybridanleihe wird zusätzlich ein adjustierter Net LTV ausgewiesen, der dieses im Konzernabschluss als Eigenkapital ausgewiesene Kapitalmarktinstrument in der Nettoverschuldung als Fremdkapital berücksichtigt. Der adjustierte Net LTV beträgt zum Stichtag 42,7%.

Die zuletzt im Geschäftsbericht 2018 kommunizierte langfristige Obergrenze des Net LTV von 45% wurde damit unterschritten.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.833.787	2.133.924	699.863	32,8
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	26.658	17.168	9.490	55,3
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	25.700	8.604	17.096	198,7
Latente Steuern	775.808	554.845	220.963	39,8
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.663.135	2.715.723	947.412	34,9
Anzahl Aktien in Tausend	112.073	103.385		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	32,69	26,27		

Im Geschäftsjahr 2019 betrug der EPRA NAV TEUR 3.663.135; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 32,69. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 947.412.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem hohen Konzernperiodenergebnis von TEUR 578.319, welches maßgeblich von der sehr positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes und der erfolgreichen Geschäftsentwicklung geprägt wurde, sowie der am 27. Juni 2019 erfolgten Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von TEUR 222.092. Als wesentlicher gegenläufiger Effekt wirkte die erfolgte Auszahlung der Dividende an die Aktionäre von TEUR 94.140.

2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der TLG IMMOBILIEN nur mittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Mieter, aber auch der Mitarbeiter, sowie eine positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtige Faktoren sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren bei der TLG IMMOBILIEN 158 (Vj. 132) Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl ist maßgeblich auf Einstellungen neuer Mitarbeiter zurückzuführen.

Es ist erklärtes Ziel der Gesellschaft, im Rahmen von gezielten Neueinstellungen eine qualitative und quantitative Verstärkung des Teams zu erreichen. Im Jahr 2019 erfolgten 43 Neueinstellungen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei der TLG IMMOBILIEN beträgt rd. 8,7 Jahre.

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

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

Die TLG IMMOBILIEN hat den Anspruch, ihren Mitarbeitern optimale Arbeitsbedingungen an gut ausgestatteten und gelegenen Standorten zu bieten. Flexible Arbeitszeiten, Home-Office-Möglichkeiten und freiwillige Leistungen, wie bspw. Jobtickets, Gesundheitstage, Essenzuschüsse und verbilligte Sportmitgliedschaften gehören genauso zum Angebot des Unternehmens wie eine wertorientierte Unternehmenskultur.

Zum vierten Mal hat die TLG IMMOBILIEN AG im Jahr 2019 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Eine hohe Beteiligung zeigt das Interesse der Belegschaft, die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG weiterhin aktiv mitzugestalten. Die Mehrheit der Mitarbeiter sieht die TLG IMMOBILIEN AG als äußerst attraktiven Arbeitgeber und ist stolz auf ihr Unternehmen. Nahezu alle Mitarbeiter erkennen den eigenen Beitrag ihrer Arbeit am Gesamterfolg. Insgesamt ist die von den Mitarbeitern wahrgenommene Attraktivität der TLG IMMOBILIEN als Arbeitgeber im Vergleich zum Vorjahr noch gestiegen.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern traditionell dauerhafte und gute, direkte Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Regional verantwortliche Mitarbeiter in den TLG-Büros Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Erfurt, Leipzig und Rostock sichern die Betreuung der Mieter vor Ort. Sie verfügen über umfangreiche Markterfahrung und darüber hinaus über enge Kontakte zu einer Vielzahl privater und institutioneller Marktteilnehmer. Die TLG IMMOBILIEN präsentiert sich hierdurch kontinuierlich als verlässlicher Partner für ihre bestehenden und potenziellen Mieter sowie für Investoren und Kommunen.

Die TLG IMMOBILIEN engagiert sich aktiv im ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., dem führenden deutschen Immobilienverband, der auch im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) vertreten ist.

Sie ist weiterhin Mitglied in der European Public Real Estate Association (EPRA), um die Förderung, Entwicklung und Vertretung des börsennotierten europäischen Immobiliensektors zu unterstützen.

Darüber hinaus ist die TLG IMMOBILIEN Mitglied des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Dessen Ziel ist die Konkretisierung der Prinzipien des deutschen Corporate Governance Kodexes für die Immobilienwirtschaft und damit die Verankerung einer wertorientierten Unternehmensführung im Sinne von Professionalität, Transparenz, Integrität und Nachhaltigkeit.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 Risikomanagementsystem

Die TLG IMMOBILIEN befindet sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch eine erhebliche Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen in den Bereichen Wirtschaft, Technik, Politik, Recht und Gesellschaft, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich daraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die TLG IMMOBILIEN AG über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

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

Im gesamten Konzern der TLG IMMOBILIEN kommt ein einheitliches Risikomanagementsystem zur Anwendung. Die Risiken im Teilkonzern WCM werden hierbei separat durch die entsprechenden Risikoverantwortlichen erfasst und beurteilt, was einen separaten Ausweis der Risiken und ihrer Aggregation für den Teilkonzern WCM ermöglicht.

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

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

Risikoidentifizierung

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

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

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

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

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

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

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

Risikokommunikation

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

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

Im Berichtsjahr 2019 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist verbunden mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die TLG IMMOBILIEN Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken können. Dies kann wiederum weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina oder die Liquidität nach sich ziehen.

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

Durch das konzernweite einheitliche Risikomanagementsystem umfassen die Risiken für das Geschäftsjahr 2019 Sachverhalte, die sowohl der TLG IMMOBILIEN als auch dem WCM-Teilkonzern zuzuordnen sind.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfolio Management gehört, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch Zukäufe strategiekonform auszubauen und durch Abverkäufe zu optimieren. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren kann ein Risiko entstehen, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich für die TLG IMMOBILIEN nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, wodurch sich u. a. Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder ein Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang ergeben können.

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

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

Mietausfall

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von wichtigen Ankermietern entstehen. Zur präventiven Minimierung des Zahlungsausfallrisikos erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z.B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Forderungsausfallrisiko bietet grundsätzlich ein hohes Schadenspotenzial. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als mittel erachtet.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die TLG IMMOBILIEN begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern, langfristige Mietvertragsabschlüsse sowie mediale Präsenz auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifikation auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu sichern. Da die Bestandsimmobilien der TLG IMMOBILIEN überwiegend durch Mitarbeiter des Konzerns selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht strategiekonformer Objekte erzielt. Die Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit blieben zum Berichtsstichtag unverändert auf geringem Niveau.

Umwelt und Altlasten

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

Bewirtschaftung

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

Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG IMMOBILIEN einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Im Berichtsjahr wird unverändert von einer mittleren Schadenshöhe bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden regelmäßige Objektbesichtigungen durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag mit mittlerer Schadenshöhe eingestuft. Durch die ab 2020 erfolgende Übernahme bisher extern verwalteter Teilportfolien besteht das Risiko, dass ungeplanter bzw. noch nicht bekannter Instandhaltungsbedarf identifiziert wird. Deshalb wird die Eintrittswahrscheinlichkeit ebenfalls mit mittlerem Niveau bewertet.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Aufgrund laufender Baumaßnahmen wird unverändert von einem hohen Schadenspotenzial mit unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwerten und optimieren soll. Darüber hinaus werden auf Basis vorhandener entwicklungsfähiger Potenzialgrundstücke neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte geprüft und selektive Projektentwicklungen von Bestandsgrundstücken durchgeführt. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Des Weiteren können behördliche Regularien ein Risiko für den Projektentwicklungsfortschritt darstellen. Diesen Risiken begegnet die TLG IMMOBILIEN mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement, eine strenge Terminkontrolle sowie regelmäßige Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, um eine plangerechte Durchführung zu gewährleisten.

Im Rahmen immobilienwirtschaftlicher Investitionen 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. Verwirklicht sich ein solches Risiko, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Durch die verstärkten Projektentwicklungsaktivitäten erhöht sich das Schadenspotenzial auf sehr hoch. Dagegen wurde die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund von Abstimmungen und Verhandlungen mit Geschäftspartnern und Behörden von mittel auf gering reduziert.

Immobilienbewertung

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

Eine regelmäßige und systematische Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch. Im Geschäftsjahr 2019 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für einen signifikanten Wertverlust des Immobilienbestandes.

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

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

Durch die Beteiligung an der Aroundtown SA ergeben sich erstmals Risiken, die sich nicht auf Gesellschaften innerhalb des Konzerns beschränken. Eine Wertänderung der Aroundtown-Anteile kann die Vermögenslage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. In Bezug auf Aroundtown stellen für die TLG IMMOBILIEN die nach IFRS- und Kapitalmarktstandards aufgestellten Geschäftszahlen, insbesondere der EPRA NAV, die durch den Börsenkurs widergespiegelte Unternehmenswerteinschätzung des Marktes sowie die durch einen Vertreter im Verwaltungsrat der Aroundtown ausgeübte Aufsichtsfunktion wichtige Faktoren dar, welche für die Werthaltigkeit der Aroundtown-Anteile sprechen.

Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe weiterhin als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Finanzierung

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

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

Es wird von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen, in Folge des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus wird jedoch ein unwesentliches Schadenspotenzial identifiziert.

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

Liquidität

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, steht im Fokus der Konzernsteuerung. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows, rollierend über einen Forecast-Zeitraum von mindestens sechs Monaten, erstellt. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Liquiditätsengpässe können jedoch z. B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Durch im Berichtsjahr erfolgreich platzierte Kapitalmarktmaßnahmen erhöhte sich die Liquiditätsreserve der Gesellschaft deutlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe für einen möglichen Liquiditätsengpass konnten somit auf gering reduziert werden.

Im Kontext mit dem Zusammenschluss mit Aroundtown besteht grundsätzlich das Risiko, dass diverse Banken sowie die Gläubiger der bis 2024 laufenden Unternehmensanleihe ein Sonderkündigungsrecht (CoC – Change of Control) ausüben und damit die Verbindlichkeiten fällig gestellt werden. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in Abschnitt H.14 des Anhangs.

Steuerisiko

Unter dem Steuerisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuerengesetzesänderungen mit ein. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind keine wesentlichen, bisher noch unberücksichtigten Sachverhalte durch die Finanzbehörden ermittelt worden, die zu einer höheren Steuerbelastung führen könnten. Die erfolgte Ausübung eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG IMMOBILIEN bestimmte gesetzliche Vorgaben in zukünftigen Perioden tatsächlich erfüllt, um von den positiven steuerlichen Auswirkungen zu profitieren. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie des potenziellen Schadens aus möglichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes im Rahmen einer Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals wurde zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingestuft.

Gesetzgebungsrisiko

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

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind essenziell für den Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zum Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsbezogenen Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungsmaßnahmen stärkt die TLG IMMOBILIEN ihre Attraktivität als Arbeitgeber und wirkt einem möglichen Risiko aus fehlendem Personal entgegen. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche direkte oder indirekte Personalaufwendungen entstehen, wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, kompetente und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann

dies die Unternehmensentwicklung negativ beeinträchtigen. Insbesondere durch den angekündigten Unternehmenszusammenschluss mit der Aroundtown SA erhöht sich für die TLG IMMOBILIEN das Risiko ungeplanter Personalfluktuationen. Es wird von einer geringen Schadenshöhe mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Prozesskosten und Fristen

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

Infolge der Übernahme der WCM ergab sich das Risiko eines mittlerweile laufenden Spruchverfahrens in Bezug auf den mit der WCM abgeschlossenen Beherrschungsvertrag. Die erwarteten Aufwendungen dafür wurden im Periodenergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt. Zudem wurde das Spruchverfahren innerhalb des Berichtsjahres vom Gericht in erster Instanz abgewiesen. Vor diesem Hintergrund bleiben Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auf einem unwesentlichen Niveau.

Presse und Image

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

Daten- und IT-Risiken

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

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

Mit der erfolgreichen Produktivsetzung des ERP-Systems SAP S4 HANA verringerte sich die Schadenshöhe des Datenqualitätsrisikos von sehr hoch auf hoch. Das Risiko wird nun mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 ergibt sich gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Datenschutzverstößen ein sehr hohes Schadenspotenzial für

Datenschutzrisiken. Durch die erstmalige Verordnung eines Bußgeldes gegenüber einem Immobilienunternehmen innerhalb des Berichtsjahres erhöht sich die Eintrittswahrscheinlichkeit leicht zum Vorjahr. Dennoch wird diese als unwesentlich eingestuft, 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, wurden im Zusammenhang mit der Einführung eines neuen ERP-Systems im Rahmen des ISMS sukzessive umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Externe und interne Straftaten

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

Risiken aus höherer Gewalt

Durch höhere Gewalt wie z. B. Naturkatastrophen, Brände oder Überschwemmungen können Schäden am Eigentum der TLG IMMOBILIEN entstehen, für die kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz besteht. Dem wird durch Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf Brandschutz, Schutz vor Einbruch und Diebstahl, regelmäßige Datensicherungen sowie Versicherungen Rechnung getragen, so dass das Risiko hieraus unverändert als unwesentlich eingeschätzt wird.

Die Corona-Pandemie, die seit Anfang März 2020 auch vermehrt zu Auswirkungen in Deutschland führt, wurde in der Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2019 noch nicht dezidiert berücksichtigt. Dennoch birgt die Situation zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung auch für die TLG IMMOBILIEN Risiken, die zu negativen Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen können.

Diese können zum einen den allgemeinen Unternehmensbetrieb betreffen und z. B. durch einen hohen Krankenstand der Mitarbeiter, Quarantänefälle oder eine angeordnete Betriebsschließung zu erheblichen Auswirkungen auf das operative Geschäft führen. Grundsätzlich verfügt der Konzern über eine technische Ausstattung, die allen Mitarbeitern erlaubt, auch außerhalb des Büros arbeiten zu können und ist somit umfassend vorbereitet.

Zum anderen können immobilienbezogene Risiken durch die Corona-Pandemie entstehen, z. B. durch Mietausfälle, ausbleibende Vermietungserfolge oder Marktwertveränderungen von Immobilienbestand. Aktuell geht die TLG IMMOBILIEN nicht von einer nachhaltigen Schädigung der deutschen Wirtschaft aus und erwartet somit auch keinen Nachfragerückgang in Bezug auf Gewerbeimmobilien bzw. -Mietflächen.

Direkt betroffene Sektoren, wie Hotellerie, Freizeit und Non-Food-Einzelhandel, stellen mit in Summe ca. 25% der Jahresnettokaltmiete keinen dominierenden Anteil im TLG IMMOBILIEN-Portfolio dar. Zudem verfügt der Konzern über große Liquiditätsreserven, um einen teilweisen Mietausfall auch über längere Zeiträume kompensieren zu können.

Den sich aus der Corona-Pandemie für die TLG IMMOBILIEN ergebenden Risiken wird in Summe ein sehr hohes Schadenspotenzial zugemessen, dessen Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch mit mittel bewertet wird.

In Summe beurteilt der Vorstand die Corona-Pandemie nicht als bestandsgefährdend.

3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes

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

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

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

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

3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

3.1.5 Gesamtrisikolage

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN bewertet den aggregierten Value at Risk im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2019 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich mittel bzw. hoch oder sehr hoch lagen, wurden, soweit möglich, ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen.

Die beschriebenen Einzelrisiken haben für die TLG IMMOBILIEN weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

3.1.6 Chancenbericht

Die TLG IMMOBILIEN konnte ihr Gewerbeimmobilienportfolio in den vergangenen Jahren durch die Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie weitere Ankäufe stärker bundesweit ausrichten und sich als ein führendes Unternehmen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland etablieren. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft in ihren Kernmärkten umfassend vernetzt und verfügt über eine umfangreiche Marktexpertise. Die bewusst gewählte Nähe der Unternehmensstandorte zum jeweiligen Regionalmarkt ermöglicht einen besseren Zugang zu Mietern, institutionellen sowie privaten Marktteilnehmern, Dienstleistern und Behörden. Dadurch können sich dem Unternehmen Gelegenheiten bieten, Immobilien zur Portfoliooptimierung anzukaufen bzw. bestmöglich zu veräußern.

Eine auf den Expansionskurs der TLG IMMOBILIEN angepasste klare Organisationsstruktur bei gleichzeitiger Präsenz vor Ort bietet die Chance, neu erworbene Objekte schnell und effizient in die operativen Abläufe zu integrieren.

Im Bereich Vermietung sorgt die TLG IMMOBILIEN durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Flächennachfrage langjähriger, bonitätsstarker Mieter auf hohem Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung, u. a. durch die Anpassung an höhere technologische Standards, wodurch sich auch Chancen im Hinblick auf die Beseitigung von Leerstand ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger an sich zu binden. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 5,6 Jahren aus.

Das Portfolio der TLG IMMOBILIEN enthält diverse Immobilien mit Flächen- und Entwicklungsreserven, die durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um damit sowohl die laufenden Erträge aus der Immobilie als auch ihren Marktwert zu steigern. Bereits in der Durchführung befindliche sowie weitere geplante Projektentwicklungen zeigen, dass die TLG IMMOBILIEN die Chancen innerhalb ihres Bestands durch gezielte Investitionen aktiv wahrnimmt.

Der angesichts der zunehmenden Renditekompression avisierte Unternehmenszusammenschluss mit der Arountown SA bietet Synergiepotenziale in unterschiedlichen Bereichen, die sich positiv auf den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung beider Gesellschaften auswirken können. Durch die Zusammenlegung zu einer Plattform entsteht einer der führenden Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Europa. Insbesondere ein besseres Rating für das zusammengeführte Unternehmen kann zu substanziellen jährlichen Einsparungen im Bereich der Finanzierungsaufwendungen und damit zu einer deutlichen Steigerung des Unternehmenswertes führen.

Durch den Unternehmenszusammenschluss können sich zudem Potenziale auf operativer sowie auf Immobilienebene ergeben. Im Wesentlichen betreffen operative Synergien Skalen- und Verbundeffekte durch ein größeres Portfolio, die zu Kosteneinsparungen führen und damit die Ertragskennzahl Funds From Operations positiv beeinflussen können. Immobilienspezifische Chancen können aus avisierten Projektentwicklungen entstehen, da durch die größere Plattform und die ihr zur Verfügung stehenden Mittel vorhandene Entwicklungspotenziale ggf. schneller realisiert werden können.

Die hohe Transparenz der TLG IMMOBILIEN gegenüber dem Kapitalmarkt und den Investoren bzw. Analysten unterstützt die erfolgreiche Platzierung weiterer Kapitalmarktprodukte, z. B. in Form von Anleihen, um im Sinne der Wachstumsstrategie flexibel agieren zu können.

3.2 PROGNOSEBERICHT

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

3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

Bevor sich Anfang März 2020 die ersten Auswirkungen der Corona-Pandemie abzeichneten, befand sich die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung des BMWi trotz einer Schwächephase nicht in einer konjunkturellen Krise. Das BMWi ging davon aus, dass das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts sich 2020 auf ein Plus von 1% erholen würde. Dazu würden annahmegemäß mehrere Faktoren beitragen: Der Welthandel würde wieder anziehen und mit ihm würden vor allem deutsche Exporte und damit zusammenhängende Investitionen wachsen. Zudem wurde von einem robusten Binnenmarkt ausgegangen, da steigende Beschäftigung und höhere Löhne die privaten Ausgaben trieben. Weiterhin wurde angenommen, dass der deutsche Staat das Wachstum durch Impulse wie höheres Kindergeld und Entlastungen bei der Einkommensteuer stützen würde.

Aufgrund der gegenwärtigen Maßnahmen, um die Corona-Pandemie einzudämmen, sind die ursprünglichen Prognosen, die auf der Marktsituation Ende 2019 beruhten, zumindest für die nächsten Monate nicht und danach, aufgrund der derzeit nicht absehbaren mittel- und längerfristigen Folgen der Corona-Pandemie, nicht mehr uneingeschränkt gültig. Grundsätzlich ist es eher wahrscheinlich, dass die Folgen für die Immobilienwirtschaft langfristig weniger gravierend ausfallen werden als für andere Wirtschaftszweige, da davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Mietverhältnisse zunächst fortbestehen und zumindest kurzfristig zu erwartende Mietausfälle nicht existenzbedrohend wirken.

Immobilienmarkt

Studien von JLL zufolge wurde für den Großteil der Top-7-Städte für 2020 ein Umsatzrückgang im Büroimmobilienmietmarkt um durchschnittlich 4% auf knapp 3,9 Mio. m² erwartet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass selbst die erwartete zunehmende Neubautätigkeit nicht reichen würde, um die Leerstände in den Top-7-Städten ansteigen zu lassen. Im Gegenteil wurde eine durchschnittliche Leerstandsquote von 2,9% und damit ein neuer Tiefpunkt in der bisherigen Entwicklung erwartet.

Der stark gesunkene Leerstand in vielen deutschen A-Städten in Verbindung mit der Erwartung einer weiter steigenden Zahl der Bürobeschäftigten ließ das **Umfeld für Projektentwicklungen im Bürobereich** auch für 2020 vorteilhaft erscheinen, wobei beide Faktoren nach Einschätzung des Marktforschungsinstituts bulwiengesa AG, Berlin, insbesondere für Berlin galten. Es wurde angenommen, dass Investoren angesichts der Renditekompression zunehmend auf Projektentwicklungen zur späteren Bestandshaltung setzen würden. Als limitierende Faktoren wurden der Flächenmangel, die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten sowie die hohe Auslastung des Baugewerbes gesehen. JLL ging davon aus, dass in den kommenden drei Jahren bis 2022 in Berlin rd. 1,5 Mio. m² Büroflächen neu fertiggestellt würden – was eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den vergangenen Jahren bedeuten würde.

CBRE erwartete, dass der **Einzelhandel** im Vergleich zu anderen Assetklassen auch 2020 höhere Renditen bieten und damit das Kapital der Investoren anziehen würde. Der deutsche Markt wurde aufgrund seiner Größe, der niedrigen Arbeitslosenzahlen und der steigenden Löhne als attraktiv eingeschätzt. Dementsprechend wurde für das kommende Jahr von einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 10 Mrd. ausgegangen. Als größte Herausforderung für den stationären Einzelhandel wurde unverändert der Online-Handel gesehen.

Für die **Assetklasse Hotel** wurde laut BNP Paribas Real Estate davon ausgegangen, dass Investoren im Jahr 2020 auch jenseits der A-Städte nach Investitionsmöglichkeiten suchen würden, da das Interesse an Hotels nach wie vor als groß eingeschätzt wurde.

Insgesamt hat sich die Situation in allen Assetklassen, in denen die TLG IMMOBILIEN aktiv ist, vor dem Ausbruch der Corona-Infektionen ausgesprochen positiv dargestellt. Die TLG IMMOBILIEN hält es, auch unter Berücksichtigung aller Unsicherheiten in Bezug auf die Dauer und die Auswirkungen der Corona-Pandemie, aktuell nicht für wahrscheinlich, dass die Entwicklung der Immobilienmärkte nachhaltig negativ beeinflusst wird.

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erwartet die TLG IMMOBILIEN nicht, dass sich durch die Corona-Pandemie nachhaltige negative Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der TLG IMMOBILIEN ergeben. Die Krise ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses jedoch noch nicht überwunden. Auch gibt es zu den makroökonomischen Folgen noch keine belastbaren Daten, sodass die Corona-Pandemie einen erheblichen Unsicherheitsfaktor für die erwartete Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN darstellt.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, die vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2019 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang erforderlich werden. Durch die Corona-Krise besteht die Möglichkeit, dass Teile des Immobilienportfolios von Mietausfällen betroffen sein werden, insbesondere der Bereich Hotels. Es ist jedoch zu erwarten, dass das voraussichtlich in Kürze in Kraft tretende Maßnahmenpaket der Bundesregierung dazu beitragen wird, die Folgen der Krise für Mieter und Vermieter abzufedern. Unabhängig davon sieht die TLG IMMOBILIEN sich auch aufgrund der Tatsache, dass Hotels in 2019 mit EUR 17,5 Mio. lediglich einen Anteil von 7,6% an der gesamten Jahresnettokaltmiete hatten und hierauf bezogene Sicherheiten von rund 45% vorhanden sind, trotz aller Unsicherheiten solide aufgestellt.

Die TLG IMMOBILIEN versteht sich als aktiver Portfolio Manager und ist daher auch 2020 bestrebt, den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch An- und Verkäufe entsprechend der Portfoliostrategie zu ergänzen, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten. In den Kernmärkten der TLG IMMOBILIEN sind die Immobilienpreise zuletzt deutlich angestiegen, sodass nur noch mit vereinzelt Kaufgelegenheiten gerechnet wird, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht werden.

Die mittelbare Bonitätsverbesserung durch den Zusammenschluss mit Aaroundtown und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch 2020 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen direkt oder über Aaroundtown aufzunehmen. Im Jahr 2020 besteht planmäßiger Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maße. Die TLG IMMOBILIEN wird weiterhin an ihrem Ziel festhalten, den Net LTV adjustiert inkl. Hybridanleihe von unter 45% (Vj. Net LTV adjustiert 42,7%) zu halten.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung vertraglich gesicherten Ankaufstransaktionen sowie der erwarteten Verkäufe zunächst Funds from Operations (FFO) von EUR 153 Mio. bis EUR 157 Mio. (2019: EUR 148 Mio.). Dabei sind jedoch weder die derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie noch mögliche weitere An- und Verkäufe im Jahr 2020 berücksichtigt, die die FFO für 2020 zusätzlich erhöhen oder verringern könnten. Auch mögliche operative Synergien oder andere Effekte, die sich aus dem Zusammenschluss mit Aaroundtown ergeben können, sind in dieser Einschätzung nicht enthalten.

Ohne Berücksichtigung der derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie rechnet die TLG IMMOBILIEN hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch unvorhersehbare Aufwendungen belastet wird und der Immobilienmarkt sich nicht wesentlich verändert.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG



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

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

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

Der Aufsichtsrat hat dabei gem. § 111 Abs. 5 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Aufsichtsrat und den Vorstand der Gesellschaft festzulegen.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden soll. Der Aufsichtsrat hält diese Zielgröße derzeit nicht ein.

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

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

In seiner Sitzung am 29. Juni 2017 hat der Vorstand beschlossen, die Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 10 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30 % festzulegen, beide sollen bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden. Im Jahr 2019 wurden diese Zielvorgaben erfüllt.

Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil erarbeitet.

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

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

4.3.1 Vorbemerkung

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

Im Januar 2018 wurden mit Herrn Finkbeiner und Herrn Karoff neue Vorstandsverträge vereinbart. Diese wurden zum 31. Oktober 2018 durch Aufhebungsvereinbarungen beendet.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 13. September 2018 wurden Herr Klinck und Herr Overath zu Mitgliedern des Vorstandes bestellt und erhielten zum 1. Oktober 2018 ihre Anstellungsverträge.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 28. Mai 2019 wurde Herr Bar-Hen zum Mitglied des Vorstandes und zu dessen Vorsitzendem ab dem 3. Juni 2019 bestellt.

4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

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

Die Bezüge des Vorstandes setzen sich aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung) und einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short-Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long-Term Incentive, LTI) zusammen.

In der Sitzung am 20. März 2019 hat der Aufsichtsrat die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2019 festgelegt.

Mit dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Barak Bar-Hen wurde 2019 ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt, dessen Vergütung vom 3. Juni 2019 an anteilig berücksichtigt wurde.

in TEUR	Barak Bar-Hen	Gerald Klinck	Jürgen Overath
Grundvergütung	500	450	450
Einjährige variable Vergütung (STI)	300	250	250
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	400	300	300
Gesamtvergütung	1.200	1.000	1.000

Die Vorstände sind angehalten, während ihrer Anstellung als Vorstand mindestens einen vereinbarten Zielbestand an Aktien der Gesellschaft selbst zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kann die Gesellschaft 25 % der jährlichen STI- und LTI-Vergütung in Aktien begleichen, bis der Zielbestand erfüllt ist.

Fixer Vergütungsbestandteil

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen¹. Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände 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)

Die Mitglieder des Vorstandes und dessen Vorsitzender erhalten jährlich eine Short-Term-Incentive-Vergütung (STI-Vergütung), die vom Aufsichtsrat anhand der quotalen Erreichung von Erfolgszielen (FFO je Aktie-Zielwert und Führungsziele) in jedem Geschäftsjahr, beginnend mit dem jeweiligen Eintrittsjahr, berechnet und bestimmt wird.

Den FFO je Aktie (FFO/Share)-Zielwert legt der Aufsichtsrat zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Die Führungsziele werden vor Beginn des Geschäftsjahrs mit dem jeweiligen Vorstandsmitglied vereinbart.

Die STI-Vergütung entspricht dem Produkt aus (i) dem STI-Zielbetrag, (ii) dem FFO/Share-Faktor und (iii) dem Leistungsfaktor, wobei der Höchstbetrag der jährlichen STI-Vergütung für die Vorstandsmitglieder TEUR 375,

¹ Im Wesentlichen aus der pauschalen Vergütung zur Nutzung des Privat-PKWs und für private Vorsorgeeinrichtungen

für den Vorsitzenden TEUR 450 beträgt und eine STI-Vergütung für das Geschäftsjahr in Gänze entfällt, wenn die FFO/Share weniger als 75 % des FFO/Share-Zielwerts betragen.

Der FFO/Share-Faktor beträgt 1,00, falls der Jahresendwert des FFO je Aktie dem FFO/Share-Zielwert entspricht. Für jeden vollen Prozentpunkt Abweichung zwischen Jahresendwert des FFO je Aktie und FFO/Share-Zielwert ändert sich der Faktor um 0,02 bis zu einem Maximum von 1,50 für die Vorstandsmitglieder und bis zu einem Maximum von 1,2 für den Vorsitzenden.

Der Leistungsfaktor wird vom Aufsichtsrat anhand des Grades der Erreichung der Führungsziele festgelegt und liegt zwischen 0,8 und 1,2.

Nach Ende eines jeden Geschäftsjahres trifft der Aufsichtsrat Feststellungen zum Grad der gemeinsamen Zielerreichung durch die Vorstandsmitglieder. Die STI-Vergütung ist mit der nach Feststellung des Konzernjahresabschlusses der Gesellschaft fälligen monatlichen Rate der Jahresgrundvergütung auszahlbar.

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 (Performanceperiode) und wird anhand des Soll-Ist-Vergleichs festgestellt.

Die LTI-Vergütung beginnend ab dem Einstiegsjahr (Herren Klinck und Overath im Jahr 2018, Herrn Bar-Hen im Jahr 2019) erfolgt in Form von virtuellen Aktien (Performance Shares), die nach dem Ende der jeweiligen LTI-Performanceperiode unter Berücksichtigung der Erreichung von LTI-Erfolgszielen in Barvergütungen umgerechnet und als solche ausbezahlt werden.

Maßgebliche Zielgrößen im Rahmen des LTI der Vorstandsmitglieder sind die Entwicklung des EPRA NAV pro Aktie (NAV/Share-Zielwert) und die zum Ablauf der LTI-Performanceperiode erreichte Entwicklung der Rendite der Aktie der Gesellschaft (TSR – Total Shareholder Return) im Vergleich zur Entwicklung des TSR des LTI-Referenzindex Capped Version des FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (TSR-Performance).

Zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres legt der Aufsichtsrat den NAV/Share-Zielwert für die Performanceperiode fest.

Die Zielgrößen sind im Verhältnis von 50 % (NAV/Share-Faktor) und 50 % (TSR-Performancefaktor) zueinander gewichtet.

Zu Beginn des jeweiligen Vierjahreszeitraums wird die Anzahl zugeteilter virtueller Aktien durch Division des vereinbarten Zielbetrags durch den auf Basis des Vorjahresabschlusses ermittelten EPRA-NAV pro Aktie festgelegt.

Die LTI-Vergütung entspricht dem Produkt aus der Anzahl der für das Geschäftsjahr zugeteilten virtuellen Aktien, dem Aktienkurs zum Ende des jeweils vierten Jahres zuzüglich der Summe der während der LTI-Performanceperiode ausgeschütteten Dividende je Aktie und dem Zielerreichungsfaktor für die LTI-Erfolgsziele (Gesamt-LTI-Faktor). Der Zielerreichungsfaktor ermittelt sich jeweils zu 50 % aus der Zielerreichung des NAV/Share-Faktor und TSR-Performancefaktor. Die Zielerreichungsfaktoren können jeweils einen Wert zwischen 0 % und 200 % annehmen. Unterschreitet der NAV pro Aktie den Zielwert um mehr als 15 Prozentpunkte, wird eine Zielerreichung von 0 angesetzt. Wenn sich der TSR der Aktien der Gesellschaft um mindestens 15 % schlechter entwickelt als der TSR des Referenzindex, so ist der TSR-Performancefaktor ebenfalls mit 0 anzusetzen.

Die LTI-Vergütung für ein jeweiliges Tätigkeitsjahr wird mit der ordentlichen Gehaltsabrechnung, die auf den Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses des vierten Geschäftsjahres folgt, dem Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die LTI-Vergütung enthält eine Begrenzung (LTI-Cap) auf maximal TEUR 750 (für die Herren Klinck und Overath) und TEUR 1.000 (Vorstandsvorsitzender Herr Bar-Hen), ist aber insoweit zusätzlich begrenzt, als unter Berücksichtigung der Grundvergütung und der STI-Vergütung die Gesamtbezüge in jedem Geschäftsjahr TEUR 1.500 (bei den Herren Klinck und Overath) und TEUR 1.700 (beim Vorstandsvorsitzenden Herrn Bar-Hen) nicht übersteigen dürfen.

Im Jahr 2019 wurden den Vorstandsmitgliedern folgende virtuelle Aktien gewährt:

Long-Term-Incentive-Vergütung

Tranche 2019	Barak Bar-Hen ¹	Gerald Klinck	Jürgen Overath ¹
Gewährungstag	03.06.2019	20.03.2019	20.03.2019
Anzahl virtuelle Aktien	8.882	11.420	11.420
Beizulegender Zeitwert zum Gewährungstag in TEUR	341	429	429
Innerer Wert der virtuellen Aktien zum 31.12.2019 in TEUR	378	486	486

¹ Anteilige Vergütung ab 3. Juni 2019

Für die anteilsbasierte Vergütung wurde im Geschäftsjahr für Herrn Bar-Hen ein Aufwand in Höhe von TEUR 761 (VJ: TEUR 0), für Herrn Klinck ein Aufwand in Höhe von TEUR 824 (VJ: TEUR 257) und für Herrn Overath ein Aufwand in Höhe von TEUR 741 (VJ: TEUR 240) erfasst.

Gesamtvergütung des Vorstandes 2019 und 2018

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zufluss in TEUR	Barak Bar-Hen ¹		Gerald Klinck ²		Jürgen Overath ^{2,3}		Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
	2019	2019	2018	2019	2018	2018	2018	2018
Festvergütung	289	450	112	439	112	333	333	
Nebenleistungen	89	135	21	65	71	40	26	
Zwischensumme Festvergütung	378	585	133	504	183	373	359	
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	125	0	125	0	300	300	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	0	1.857	1.857	
Zwischensumme variable Vergütung	0	125	0	125	0	2.407	2.407	
Gesamtvergütung	378	710	133	629	183	2.780	2.766	

¹ Anteilige Vergütung ab 3. Juni 2019

² Anteilige Vergütung ab 1. Oktober 2018

³ 2019 anteilige Vergütung wg. Langzeiterkrankung

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Barak Bar-Hen ¹			Gerald Klinck ²			Jürgen Overath ²			Peter Finkbeiner	Niclas Karoff		
	2019	2019 min.	2019 max.	2019	2019 min.	2019 max.	2018	2019	2019 min.	2019 max.	2018	2018	2018
Festvergütung	289	289	289	450	450	450	112	439	439	450	112	333	333
Nebenleistungen	89	89	89	85	85	85	71	65	65	89	71	40	26
Zwischensumme Festvergütung	378	378	378	535	535	535	183	504	504	539	183	373	359
Einjährige variable Vergütung (STI)	175	0	262	250	0	375	63	250	0	375	63	250	250
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	341	0	583	429	0	750	93	429	0	750	93	419	419
Zwischensumme variable Vergütung	516	0	845	679	0	1.125	156	679	0	1.125	156	669	669
Gesamtvergütung	894	378	1.223	1.214	535	1.660	339	1.183	504	1.664	339	1.042	1.028

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB in TEUR	Barak Bar-Hen ¹	Gerald Klinck ²		Jürgen Overath ²		Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
	2019	2019	2018	2019	2018	2018	2018
Festvergütung	289	450	112	439	112	333	333
Nebenleistungen	89	85	71	65	71	40	26
Zwischensumme Festvergütung	378	535	183	504	183	373	359
Einjährige variable Vergütung (STI)	175	313	63	313	63	250	250
Mehnjährige variable Vergütung (LTI)	341	429	93	429	93	145	145
Zwischensumme variable Vergütung	516	742	156	742	156	395	395
Gesamtvergütung	894	1.277	339	1.246	339	768	754

¹ Anteilige Vergütung ab 3. Juni 2019

² Anteilige Vergütung bis 1. Oktober 2018

Für die Jahre 2018 und 2019 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen im Jahr 2018 insgesamt EUR 0,168 Mio. und im Jahr 2019 EUR 0,166 Mio. Die für die Pensionen gebildeten Rückstellungen belaufen sich auf EUR 2,475 Mio.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied nicht den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

Sterbegeld

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

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

in TEUR	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen
Michael Zahn ¹	V	M	V	
Dr. Michael Bütter ¹	M		M	M
Sascha Hettrich ²	M			V
Sascha Hettrich (V) ³	V	M	V	M
Jonathan Lurie ³	M	M	M	
Helmut Ullrich		V	M	M ²
Stefan E. Kowski ⁴				
Klaus Krägel ³				V
Ran Laufer (SV) ³	M			M

¹ Bis zum 21. Mai 2019 ² Bis zum 20. Mai 2019 ³ Ab 21. Mai 2019 ⁴ Bis 15. Mai 2019
V = Vorsitzender M = Mitglied SV = stellvertretender Vorsitzender

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

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2019 gewährt wurden oder gewährt werden:

in TEUR	Aufsichtsrat	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn ¹	50.000,00	6.250,00	4.166,67	6.250,00	0,00	12.666,67	79.333,33
Dr. Michael Bütter ¹	25.000,00	3.125,00	0,00	3.125,00	3.125,00	6.531,25	40.906,25
Helmut Ullrich	40.000,00	0,00	20.000,00	7.500,00	3.125,00	13.418,75	84.043,75
Sascha Hettrich ^{4,5}	93.333,33	12.500,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	24.700,00	154.700,00
Stefan Kowski ¹	16.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-	16.666,67
Jonathan Lurie ²	36.666,67	5.000,00	6.666,67	5.000,00	0,00	-	53.333,33
Klaus Krägel ³	26.666,67	0,00	0,00	0,00	10.000,00	6.966,67	43.633,33
Ran Laufer ³	40.000,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	9.500,00	59.500,00

¹ Anteilig 5/12, da im Mai ausgeschieden ² Anteilig 11/12, bestellt ab Februar 2019 ³ Anteilig 8/12, da bestellt ab Mai 2019
⁴ Anteilig 8/12, Vorsitzender ab Mai 2019 ⁵ Cap (gemäß § 13.3 der Satzung, Konzernübergreifend)

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

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Grundkapital EUR 112.073.461,00, eingeteilt in 112.073.461 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Wie am 15. März 2019 veröffentlicht, hielten Amir Dayan/Maria Saveriadou über ihre Beteiligung an dritten Gesellschaften, der Ouram Holding S.à r.l., zum 31. Dezember 2019 insgesamt 29,33% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.444.574.

Am 20. Februar 2020 wurde veröffentlicht, dass Amir Dayan/Maria Saveriadou über ihre Beteiligung an Dritten Gesellschaften, der Ouram Holding S.à r.l., insgesamt 10,41% der Stimmrechte der Gesellschaft halten. Die Gesamtzahl der in der Stimmrechtsmeldung in Bezug genommenen Stimmrechte belief sich auf 112.073.731.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. Februar 2020 hält die Arountown SA im Ergebnis des Übernahmeangebots, im Wesentlichen direkt, insgesamt 77,76% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 87.168.686. Die unter Ziffer 3 der gemäß §23 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 WpÜG erfolgten Bekanntmachung der Arountown SA vom 13. Februar 2020 erwähnte Call-Option ist am 14. Februar 2020, mit Abschluss (Closing) des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Arountown SA für alle Aktien der TLG Immobilien AG, verfallen.

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

Sämtliche Veröffentlichungen durch die TLG IMMOBILIEN AG über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich [INVESTOR RELATIONS/MELDUNGEN](#) zur Verfügung.



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

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

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 20.405.764 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 20.405.764,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/II). Nach teilweiser Ausnutzung dieser Ermächtigung im Jahr 2019 besteht diese noch in Höhe von EUR 11.905.764,00 und berechtigt zur weiteren Ausgabe von 11.905.764 neuen Aktien.

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

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

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 3.455.360,00 durch Ausgabe von bis zu 3.455.360 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages.

Darüber hinaus wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. Mai 2024 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 10.000.000,00 gegen Sacheinlage zu erhöhen, um Aktiendividenden durchzuführen, in deren Rahmen Aktien der Gesellschaft (auch teilweise und/oder wahlweise) gegen Einlage der Dividendenansprüche der Aktionäre aus dem genehmigten Kapital ausgegeben werden (Genehmigtes Kapital 2019).

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG hat am 21. Mai 2019 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. Mai 2024 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Der Erwerb kann nach Wahl des Vorstandes – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – (i) über die Börse, (ii) mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebotes bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung an die Aktionäre zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder (iii) mittels eines öffentlichen Angebotes bzw. einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes auf Tausch von liquiden Aktien, die zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des Wertpapiererwerbs und Übernahmegesetzes zugelassen sind, gegen Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) mit Zustimmung des Aufsichtsrates zum Angebot an Dritte gegen Sachleistungen, (iii) mit Zustimmung des Aufsichtsrates zur Veräußerung an Dritte gegen Barzahlung (wobei der Veräußerungspreis den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Börsenpreis nicht wesentlich unterschreiten darf, § 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz) und zur Bedienung von Erwerbspflichten oder Erwerbsrechten aus und im Zusammenhang mit von der Gesellschaft ausgegebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen etc. zu verwenden.

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

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

Zu den Folgen des Kontrollwechsels auf die bestehenden Verpflichtungen gegenüber Kreditgebern und Anleihezeichnern im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Aroundtown S.A., Luxemburg, verweisen wir auf die Erläuterungen unter Ereignisse nach dem Stichtag im Kapitel H.14.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

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

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

Berlin, 27. März 2020



Barak Bar-Hen
 Chief Executive Officer (CEO)



Gerald Klinck
 Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
 Chief Operating Officer (COO)

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN AG deckt sich mit den für den TLG Immobilienkonzern geltenden Ansätzen und Zielen, die unter 1. Grundlagen des Konzerns beschrieben sind.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	01.2019–12.2019		01.2018–12.2018		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	252,3	97	210,7	100	41,6	20
Bestandsveränderung	7,1	3	0,0	0	7,1	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,5	0	0,0	0	0,5	0
Gesamtleistung	259,9	100	210,7	100	49,2	23
Betrieblicher Aufwand	194,0	75	161,3	77	32,7	20
Betriebsergebnis	65,9	25	49,4	23	16,5	33
Beteiligungsergebnis	16,2		8,1		8,1	98
Finanzergebnis	-42,3		-20,1		-22,2	110
Sonstige operative Effekte	3,7		1,4		2,3	163
Operatives Ergebnis	43,5		38,8		4,7	12
Nicht operatives Ergebnis	-2,8		-50,5		47,7	-94
Ergebnis vor Steuern	40,7		-11,7		52,4	0
Ertragsteuern	12,9		8,0		4,9	61
Jahresergebnis	27,8		-19,7		47,5	0

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von EUR 27,8 Mio. und einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 43,5 Mio. erfolgreich ab.

Die positive Veränderung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Verkauf von EUR 68,0 Mio., die im Vergleich zum Vorjahr um EUR 43,0 Mio. höher lagen. Im Saldo mit den Buchwertabgängen wirkte so ein höheres Ergebnis aus Verkauf von EUR 22,0 Mio.

Die Verbesserung im nicht operativen Ergebnis resultierte aus 2018 einmalig gebuchten außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 59,7 Mio., denen im laufenden Geschäftsjahr kein entsprechender Wert gegenüberstand.

Ergebnismindernd wirkte dagegen das um EUR 22,2 Mio. niedrigere Finanzergebnis. Hauptursache sind die um EUR 10,7 Mio. höheren Zinsaufwendungen für die im Mai und im September 2019 platzierten Unternehmensanleihen mit einem Nominalkapital von jeweils EUR 600 Mio. sowie EUR 4,0 Mio. für die vorzeitige Ablösung von Darlehen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Darüber hinaus sind die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen um EUR 6,5 Mio. angestiegen.

Mit einem Vorsteuerergebnis von EUR 40,7 Mio., welches um EUR 52,4 Mio. über dem Vorjahresergebnis lag, konnte die Prognose aus dem Geschäftsbericht 2018 erreicht werden.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung war auf ein größeres Verkaufsvolumen im Jahr 2019 zurückzuführen.

Der betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreswert um EUR 32,7 Mio, hauptsächlich aufgrund deutlich höherer Buchwertabgänge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen sowie höheren bezogenen Leistungen für Reparaturen und Instandhaltungen. Dazu wirkten ein höherer Personalaufwand durch die gestiegene Mitarbeiteranzahl, höhere Abschreibungen sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, überwiegend bedingt durch den angestrebten Zusammenschluss mit Arountown. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung korrespondieren mit der Veränderung der Umsatzerlöse aus Objektbewirtschaftung.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 16,5 Mio., im Wesentlichen verursacht durch höhere Immobilienverkäufe.

Das Beteiligungsergebnis ist insbesondere aufgrund höherer Beteiligungserträge (EUR 5,4 Mio.) und höherer Erträge aus Ergebnisabführung (EUR 3,5 Mio.) auf EUR 16,2 Mio. angestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 12,9 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 6,8 Mio.), latenten Steuern (EUR 6,1 Mio.) sowie Steuererstattungen (EUR -0,04 Mio.).

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in EUR Mio.	01.2019 – 12.2019	01.2018 – 12.2018	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	96,1	100,2	-4,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.641,2	-123,4	-1.517,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.870,9	-41,4	1.912,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	325,8	-64,6	390,4
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	121,1	185,7	-64,6
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	446,9	121,1	325,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von EUR 96,1 Mio. fiel 2019 um EUR 4,1 Mio. geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind vor allem höhere Auszahlungen für Kosten im Zusammenhang mit dem angestrebten Zusammenschluss mit Aroundtown.

Der Anstieg des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um EUR 1.517,8 Mio. auf EUR 1.641,2 Mio. spiegelt im Wesentlichen die Zugänge zum Beteiligungsvermögen durch den Erwerb von Aktien an Aroundtown in Höhe von EUR 1.530,2 Mio. und den Erwerb einer Immobilie über eine Tochtergesellschaft mit EUR 88,7 Mio. wider. Die Investitionszahlungen für Bestandsimmobilien betragen EUR 25,9 Mio.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien stiegen aufgrund des höheren Verkaufsvolumens um EUR 43,0 Mio. auf EUR 68,0 Mio.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 1.870,9 Mio. wird getragen durch die Aufnahme der drei Anleiheprodukte im Mai und im September 2019 jeweils mit einem Nominalbetrag von EUR 600 Mio., von denen die Hybridanleihe über eine Tochtergesellschaft ausgegeben und an die TLG IMMOBILIEN AG weitergereicht wurde, sowie der Kapitalerhöhung im Juni 2019 mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 222,1 Mio. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von EUR 94,1 Mio.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um EUR 325,8 Mio. auf EUR 446,9 Mio. gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 war jederzeit gegeben.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Anlagevermögen	4.135,0	88,5	2.508,5	93,6	1.626,5	64,8
Langfristige Forderungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Vorräte	35,0	0,7	27,9	1,0	7,1	25,4
Kurzfristige Forderungen	25,3	0,5	15,3	0,6	10,0	65,4
Flüssige Mittel	446,7	9,6	121,1	4,5	325,6	268,9
Übrige Aktiva	30,1	0,6	6,1	0,2	24,0	393,4
Vermögen	4.672,0	100,0	2.679,0	100,0	1.993,0	74,4
Eigenkapital ¹	1.432,9	30,7	1.273,7	47,5	159,2	12,5
Langfristige Verbindlichkeiten	3.019,1	64,6	1.247,0	46,6	1.772,1	142,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	220,0	4,7	158,3	5,9	61,7	39,0
Kapital	4.672,0	100,0	2.679,0	100,0	1.993,0	74,4

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. EUR 9,2 Mio. (Vj. EUR 10,7 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um EUR 1.626,5 Mio. auf EUR 4.135,0 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 waren insbesondere Zugänge zum Beteiligungsvermögen durch den Erwerb von Aktien an der Aroundtown SA, Luxemburg, in Höhe von EUR 1.530,2 Mio. und den Investitionen in Tochtergesellschaften, primär zum Erwerb von Immobilien, von insgesamt EUR 98,8 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 36,7 Mio. und Abschreibungen (EUR 58,3 Mio.) gegenüberstanden.

Die kurzfristigen Forderungen sind um EUR 10,0 Mio. gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführung.

Die liquiden Mittel sind um EUR 325,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse ist die TLG IMMOBILIEN AG zu 30,7 % (Vj. 47,5 %) mit Eigenkapital, zu 64,6 % (Vj. 46,5 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Zunahme der langfristigen Verbindlichkeiten um EUR 1.772,1 Mio. resultierte primär aus der Aufnahme der drei Anleiheprodukte mit einem Nominalkapital von jeweils EUR 600 Mio. im Mai und im September 2019, darunter die Aufnahme einer Hybridanleihe über eine Tochtergesellschaft.

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren kurzfristigen Verbindlichkeiten sind hauptsächlich bedingt durch laufzeitbedingte Umgliederungen innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des TLG IMMOBILIEN Konzerns in Kapitel 3.2.2, insbesondere im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das operative Geschäft, gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

Ohne Berücksichtigung der derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Krise wird weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Für 2020 wird auf dieser Basis ein operatives Ergebnis auf einem im Vergleich zu 2019 vergleichbaren Niveau sowie ein aufgrund der Dividende aus den Anteilen an Aroundtown deutlich höheres Ergebnis vor Steuern erwartet.


Berlin, 27. März 2020



Barak Bar-Hen
Chief Executive Officer (CEO)



Gerald Klinck
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
Chief Operating Officer (COO)

▼ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE TLG IMMOBILIEN AG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES BERICHTS ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und der Bilanz zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung sowie die in Abschnitt „Corporate Governance“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▼ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- ▼ vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung sowie die in Abschnitt „Corporate Governance“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

FOLGEBEWERTUNG VON IMMOBILIEN DES ANLAGEVERMÖGENS

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens hat für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft eine wesentliche Bedeutung. Insbesondere die Verfahrensweise zur Ermittlung des am Abschlussstichtag beizulegenden Wertes als Basis zur Bemessung von außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen bei Immobilien des Anlagevermögens im Einklang mit der „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2)“ ist komplex, da zahlreiche bewertungsrelevante Parameter einfließen, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessensabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben die Verfahrensweise zur Ermittlung des am Abschlussstichtag beizulegenden Wertes als Basis der Bemessung von außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen bei Immobilien des Anlagevermögens nachvollzogen und gewürdigt, ob diese in Einklang mit IDW RS IFA 2 steht. Dabei haben wir die Annahmen hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nutzungsabsicht anhand der kurzfristigen Verkaufsplanung sowie der mittelfristigen Unternehmensplanung der Gesellschaft analysiert.

Bei Objekten mit einer dauerhaften Nutzungsabsicht hat der Wertminderungstest nach IDW RS IFA 2 getrennt für den Grund und Boden sowie das Gebäude zu erfolgen. Daher haben wir anhand einer Stichprobe für bebaute Grundstücke die Buchwerte von Grund und Boden sowie des aufstehenden Gebäudes zu den durch den externen Sachverständigen ermittelten beizulegenden Wert (Marktwert) für den Grund und Boden bzw. das Gebäude abgeglichen.

Aufgrund der im Rahmen der Bewertung zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir interne Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS – Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich den externen Gutachter der Gesellschaft zum Bewertungsmodell sowie zu den Annahmen (wie z.B. die erzielbaren Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) befragt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität des externen Gutachters sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der Immobilien des Anlagevermögens gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die dem Gutachter zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zu Grunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir einen Vergleich der wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten und den Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen für Immobilien zu uns verfügbaren Informationen aus externen Datenbanken durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der wesentlichen Werttreiber (z.B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Eine dauernde Wertminderung liegt vor, wenn der beizulegende Wert unter dem Buchwert liegt und die Wertminderung voraussichtlich nicht nur vorübergehend ist. Für bebaute Grundstücke, die eine Wertminderung aufwiesen, haben wir die Einschätzung hinsichtlich der Dauerhaftigkeit einer vorhandenen Wertminderung sowie die Bewertung zum Abschlussstichtag gewürdigt.

Für zum Verkauf vorgesehene Immobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Wertes nach IDW RS IFA 2 für das bebaute Grundstück als einheitlichen Vermögensgegenstand. Der beizulegende Wert ist in der Regel aus dem Preis auf dem Absatzmarkt zum Abschlussstichtag abzuleiten. Ein erzielbarer Betrag unterhalb der fortgeführten Anschaffungskosten führt zu einer außerplanmäßigen Abschreibung. In diesen Fällen sind außerplanmäßige Abschreibungen auch bei einer voraussichtlich nur vorübergehenden Wertminderung vorzunehmen. In Stichproben haben wir die zutreffende Ermittlung des gegebenenfalls ermittelten Wertminderungsbedarfs auf das bebaute Grundstück nachvollzogen.

Es besteht nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB ein Wertaufholungsgebot, soweit die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen. Unabhängig von der Zweckbestimmung der Immobilien haben wir die Ermittlung des maximalen Zuschreibungsbetrags (der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten) nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Folgebewertung der Immobilien des Anlagevermögens ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „Erträge“ und „Aufwendungen“ gemachten Angaben zur Bewertung der Immobilien im Sachanlagevermögen sowie zu außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats nach § 171 Abs. 2 AktG und die Entsprechenserklärung des Aufsichtsrats zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt „Corporate Governance“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i.V.m. § 315d HGB und die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ▾ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▾ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▼ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- ▼ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- ▼ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ▼ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- ▼ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- ▼ beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- ▼ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt und am 18. Oktober 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH tätig. Seit dem Geschäftsjahr 2014 sind wir als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG ununterbrochen tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

- ▼ Andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Erstellung von Comfort Letters für Wertpapierprospekte im Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen.
- ▼ Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einer Unternehmenstransaktion.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 27. März 2020
Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

HERAUSGEBER:
TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Oliver Sturhahn

Telefon: +49 30 2470 6089
Fax: +49 30 2470 7446
E-Mail: ir@tlg.de
Internet: www.tlg.de

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de