

# GESCHÄFTSBERICHT

2019



Büroprojekt NEO, Dresden



# INHALT

- 004 BERICHT DES AUFSICHTSRATES
- 010 CORPORATE GOVERNANCE BERICHT
- 020 LAGEBERICHT
- 060 KONZERNABSCHLUSS
- 066 KONZERNANHANG
- 110 BESTÄTIGUNGSVERMERK
- 118 IMPRESSUM

 *Internetverweis*

 *Seitenverweis*

# ▽ BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wie in den vergangenen Jahren hat sich die TLG IMMOBILIEN AG auch im Geschäftsjahr 2019 weiterhin sehr positiv entwickelt und ihre Ergebniskennzahlen erneut verbessert. Neben der erfolgreichen Durchführung verschiedener Kapitalmaßnahmen konnten wir den Zusammenschluss mit einem führenden Immobilienunternehmen, der Aroundtown SA, einleiten.

### VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegende Rolle sehr sorgfältig ausgefüllt. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat seinerseits regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement informiert. Etwaige Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden ebenso erläutert, wie bedeutende Geschäftsvorgänge zwischen Vorstand und Aufsichtsrat eng abgestimmt wurden.

Der jeweilige Aufsichtsratsvorsitzende und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates standen mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt, um wesentliche Themen zu besprechen. Insbesondere wurden die strategische Ausrichtung und die Geschäftsentwicklung des Unternehmens umfassend diskutiert.

Der Aufsichtsrat war bei allen Entscheidungen mit für das Unternehmen grundlegender Bedeutung sowie bei zustimmungspflichtigen Geschäften frühzeitig und unmittelbar beteiligt.

### SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Aufsichtsrat 24 Mal, davon elf Mal im Rahmen einer Präsenzsitzung und bei 13 Sitzungen in Form einer Telefonkonferenz. Es wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte besprochen. Ferner wurden in elf Fällen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2019 waren in 13 Fällen alle Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2019 bildeten die Geschäftsplanung und -entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG, die Unternehmensstrategie, das Entwicklungsprojekt Alexanderplatz, Immobilienakquisitionen, die Erweiterung des Vorstandes und die Neubesetzung des Aufsichtsrates die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit. Darüber hinaus spielte der Zusammenschluss mit der Aroundtown SA eine prägende Rolle.

Regelmäßig und intensiv wurde über die Entwicklung des Büro- und Einzelhandelsportfolios sowie über die Finanzlage und Liquidität des Konzerns beraten.

Am 22. Januar 2019 beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren die Anpassung der Satzung hinsichtlich des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 201 AktG aufgrund der im Jahr 2018 erfolgten Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2017/III der Gesellschaft.

Am 25. Januar 2019 befasste sich der Aufsichtsrat in seiner ersten Präsenzsitzung mit der Vorbereitung einer von einem Aktionär geforderten außerordentlichen Hauptversammlung. Ferner wurde im Rahmen eines Umlaufbeschlusses die Geschäftsordnung des Vorstandes angepasst.

Im schriftlichen Verfahren hat der Aufsichtsrat am 31. Januar 2019 die gerichtliche Neubesetzung der durch die Mandatsniederlegung von Herrn Dr. Claus Nolting vakanten Aufsichtsratsposition beschlossen.

Am 28. Februar 2019 wurde im schriftlichen Verfahren die Neufassung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex beschlossen. Ferner wurde über die Beauftragung von Bewertungsleistungen für die Jahre 2019 bis 2021 befunden.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrates vom 20. März 2019 wurde der Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2018 vorgelegt und beschlossen, ferner der Verwendung des Bilanzgewinns und der Wahl des Jahresabschlussprüfers zugestimmt. Es wurde der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht verabschiedet. Darüber hinaus wurden Beschlüsse zur Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2019 sowie zur Auswahl eines Notars für diese gefasst. Der Bericht zur Portfolioanalyse wurde vorgelegt und Vorstandsangelegenheiten erörtert.

Am 22. März 2019 wurde im schriftlichen Verfahren ein Beschluss zum Projekt Alexanderplatz gefasst.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrates am 24. April 2019 wurden die Möglichkeiten einer Bondemission im Mai 2019 erörtert und eine diesbezügliche Beauftragung von Ernst & Young beschlossen. In der telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates am 16. Mai 2019 wurde die Emission eines Bonds beschlossen.

In der Präsenzsitzung am 21. Mai 2019 wählte der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden (Herrn Sascha Hettrich) und einen Stellvertreter (Herrn Ran Laufer) sowie verschiedene Mitglieder für die Ausschüsse des Aufsichtsrates. Ferner wurde die Neubesetzung eines vakanten Aufsichtsratsmandates besprochen.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung vom 28. Mai 2019 wurde die Bestellung eines dritten Vorstandsmitgliedes, Herrn Barak Bar-Hen, beschlossen.

Am 25. und 26. Juni 2019 befasste sich der Aufsichtsrat in drei telefonischen Sitzungen und einem Beschluss im schriftlichen Verfahren mit der Durchführung einer Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017/II der Gesellschaft.

Im Rahmen einer telefonischen Sitzung am 8. Juli 2019 führte der Aufsichtsrat eine umfassende Strategiediskussion und stimmte im Nachgang hierzu am 10. Juli 2019 im schriftlichen Verfahren der Mandatierung eines Strategieberaters zu.

Am 11. Juli 2019 wurde durch den Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren die Errichtung einer Luxemburger Tochtergesellschaft und die Beauftragung der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Luxemburg) mit der Prüfung deren Eröffnungsbilanz beschlossen.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrates am 8. August 2019 wurden die Bondemission vom Mai sowie die Durchführung der Kapitalerhöhung im Juni 2019 erörtert. Auch wurde über mögliche Akquisitionen sowie den Stand der Projektentwicklungen gesprochen. Ferner wurde erneut die zukünftige Strategie der Gesellschaft erörtert.

In der Präsenzsitzung am 30. August 2019 wurde dem Aufsichtsrat das Projekt Aroundtown SA vorgestellt. Dieses wurde in einer telefonischen Sitzung am 31. August 2019 durch den Aufsichtsrat erneut diskutiert. In der darauffolgenden telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates am 1. September 2019 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss einer Vereinbarung über den Erwerb von bis zu 15% der Aktien der Aroundtown SA sowie der Aufnahme von Gesprächen bezüglich des Zusammenschlusses der Gesellschaft mit dieser zu. In diesem Zusammenhang wurde in einer weiteren telefonischen Aufsichtsratssitzung am 5. September 2019 der Abschluss einer Zwischenfinanzierung beschlossen.

In einer weiteren telefonischen Aufsichtsratssitzung am 15. September 2019 stimmte der Aufsichtsrat der Emission eines Bonds sowie einer Hybridanleihe in Höhe von jeweils bis zu EUR 600 Mio. zu.

In der Präsenzsitzung am 22. Oktober 2019 wurden das Projekt Aroundtown SA, mögliche Akquisitionen, die laufenden Projektentwicklungen, die Ausschreibung des Wirtschaftsprüfers der Gesellschaft, die Strategie hinsichtlich der Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie Aufsichtsratsangelegenheiten erörtert.

In der Folge wurden in drei Präsenzsitzungen (am 14. und 18. November sowie 17. Dezember 2019) und vier telefonischen Sitzungen (am 24. und 26. Oktober sowie 12. November und 22. Dezember 2019) des Aufsichtsrates das Projekt Aroundtown SA eng begleitet und u. a. dem Term Sheet und dem Abschluss des Business Combination Agreement zugestimmt sowie die Veröffentlichung des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

Ferner fand am 4. November 2019 eine Präsenzsitzung des Aufsichtsrates statt, in welcher dem Wirtschaftsplan 2020 zugestimmt wurde und anstehende Akquisitionen, der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sowie verschiedene Compliance-Themen erörtert wurden.

Im schriftlichen Verfahren des Aufsichtsrates vom 16. Dezember 2019 wurde ferner die Durchführung des Entwicklungsprojektes Annenhöfe in Dresden beschlossen.

## EFFIZIENTE ARBEIT IN VIER AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATES

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr vier Ausschüsse und zwar der Präsidial- und Nominierungsausschuss, der Prüfungsausschuss, der Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen sowie der Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen, deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht unter <https://ir.tlg.de/corporategovernance> dargestellt werden.



Soweit gesetzlich zulässig wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschluss des Aufsichtsrates Entscheidungsbefugnisse übertragen. Dem Aufsichtsrat wird durch den jeweiligen Ausschussvorsitzenden in der jeweils folgenden Sitzung über die Arbeit in den Ausschüssen berichtet.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** war im Berichtsjahr 2019 einmal (28. Mai 2019) tätig. In dieser Sitzung wurde die Bestellung von Herrn Barak Bar-Hen zum weiteren Vorstand und Vorstandsvorsitzenden der TLG IMMOBILIEN AG diskutiert und eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat beschlossen.

Der **Prüfungsausschuss** traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen (20. März, 6. Mai, 28. Mai, 8. August, 4. November 2019) und beschloss einmal im schriftlichen Verfahren (am 10. Juni 2019). Zu den erörterten Themen zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der TLG IMMOBILIEN AG. Der Ausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss der Beauftragung der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, mit anderen Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der freiwilligen Prüfung einer Tochtergesellschaft und der Beratung im Projekt Aroundtown SA zugestimmt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Der **Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen** hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt dreimal getagt (10. Juli, 30. Juli, 17. September 2019). Inhalt der Sitzungen waren Strategiediskussionen sowie die von der TLG IMMOBILIEN AG durchgeführten Kapitalmaßnahmen.

Der **Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen** hat insgesamt dreimal getagt (6. März, 8. Mai, 30. Juli 2019). Gegenstand der Sitzungen waren die Projektentwicklungsmaßnahme am Alexanderplatz sowie weitere geplante Projektentwicklungen.

## CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance fortlaufend beobachtet und erörtert. Der Corporate Governance Bericht unter <https://ir.tlg.de/corporategovernance> enthält umfassende Informationen hierzu, einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandvergütung.



Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und deren Umsetzung eingehend erörtert. Sie haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und auf der Website der TLG IMMOBILIEN unter <https://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.





### PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 21. Mai 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der jeweilige Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 27. März 2020 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Dem Ergebnis dieser Prüfung hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 27. März 2020 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2020 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,96 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2019 von 107,6 Mio. vorsehen. 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.



#### VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Dr. Claus Nolting hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Jonathan Lurie durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 15. Februar 2019 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2019 bestellt, in welcher Herr Lurie zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Lurie wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Herr Stefan E. Kowski hat sein Aufsichtsratsmandat zum 15. Mai 2019 niedergelegt.

Die Aufsichtsratsmandate von Herrn Dr. Michael Bütter und Herrn Michael Zahn endeten zum Ablauf der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 21. Mai 2019. Herr Klaus Krägel und Herr Ran Laufer wurden von der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 21. Mai 2019 zu deren Nachfolgern als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Krägel und Herr Laufer wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, zu Mitgliedern des Aufsichtsrates bestellt.

Mit Wirkung zum 3. Juni 2019 wurde Herr Barak Bar-Hen zum weiteren Vorstand und zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der TLG IMMOBILIEN AG bestellt.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich allen Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Berlin, im März 2020  
Für den Aufsichtsrat



Sascha Hettrich  
Aufsichtsratsvorsitzender

# ▼ CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

---

In dieser Erklärung berichtet die TLG IMMOBILIEN AG (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung, der Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und Aufsichtsrates sowie der Aufsichtsratsausschüsse.

## UMSETZUNG DES DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der TLG IMMOBILIEN AG entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2019 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 7. Februar 2017 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2019 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.



## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im November 2019 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG erklären, dass die TLG IMMOBILIEN AG (die „Gesellschaft“) den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017) („DCGK“) seit der letzten Entsprechenserklärung im März 2019 – vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Ausnahmen – entspricht und ferner beabsichtigt, künftig wie dargestellt zu entsprechen.

**ZIFFER 4.2.1 SATZ 1 DCGK: DER VORSTAND SOLL EINEN VORSITZENDEN ODER SPRECHER HABEN**

Ziffer 4.2.1 Abs. 1 Satz 1 DCGK empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll.

Bis zur Bestellung von Herrn Barak Bar-Hen zum Vorsitzenden des Vorstandes und CEO der Gesellschaft hatte sich die Gesellschaft mit der Bestellung eines CFO und eines COO für eine Doppelspitze entschieden und auf die gute und enge Kooperation und sachgerechte Verteilung der Aufgabenbereiche der beiden Vorstandsmitglieder vertraut.

Mit der Bestellung von Herrn Barak Bar-Hen zum Vorsitzenden des Vorstandes und CEO zum 3. Juni 2019 verfügt die Gesellschaft über einen dreiköpfigen Vorstand in der klassischen Struktur CEO/CFO/COO und entspricht seitdem den Vorgaben der Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK.

**ZIFFER 5.1.2 ABS. 2 SATZ 3 DCGK: EINE ALTERSGRENZE FÜR VORSTANDSMITGLIEDER SOLL FESTGELEGT WERDEN**

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden.

Die Gesellschaft hält die Vorgabe einer pauschalen Altersgrenze für kein sinnvolles Kriterium zur Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder. Die Frage einer Altersgrenze stellt sich bei den aktuell in den Vorstand bestellten Personen bereits nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstandes die Bestellung eines Mitglieds mit langjähriger Erfahrung im Gesellschaftsinteresse sein, sodass eine pauschale Festlegung einer Altersgrenze unabhängig von dem konkreten Kandidaten aus Sicht der Gesellschaft nicht sachgerecht wäre.

**ZIFFER 5.4.1 ABS. 4 SATZ 1 DCGK: BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELGRÖSSE FÜR DEN FRAUENANTEIL**

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 4 Satz 1 DCGK sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung die Ziele für die Zielgrößen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt. Der Aufsichtsrat hält diese Zielgröße derzeit nicht ein und konnte diese Zielgröße in seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung mangels zur Verfügung stehender Kandidatinnen auch nicht berücksichtigen.

**ZIFFER 5.4.3 SATZ 3 DCGK: KANDIDATENVORSCHLÄGE FÜR DEN AUFSICHTSRATSVORSITZ**

Gemäß Ziffer 5.4.3 Satz 3 DCGK sollen Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären bekannt gegeben werden.

Aufgrund der Vielzahl der in der ordentlichen Hauptversammlung 2019 bezüglich des Aufsichtsrates zur Wahl stehenden Positionen und Kandidaten war eine vorherige Abstimmung möglicher Kandidaten für den Vorsitz des Aufsichtsrates nicht möglich. Der neu gewählte Aufsichtsrat hat den Vorsitzenden in seiner konstituierenden Sitzung nach dem Ende der Hauptversammlung aus seiner Mitte gewählt.

Darüber hinaus entspricht die Gesellschaft freiwillig den Anregungen des DCGK mit folgender Ausnahme:

Ziffer 2.3.3 DCGK regt an, dass die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (z. B. Internet) ermöglicht. Um den Charakter der Hauptversammlung als Präsenzversammlung der Aktionäre zu wahren, hat sich die Gesellschaft entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen. Stattdessen werden das Abstimmungsergebnis und die Präsentation des Vorstandes auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

## UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Unternehmensführung der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar:

### ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die TLG IMMOBILIEN AG ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht. Die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

### VORSTAND

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan, in dem die Mitglieder des Vorstandes gleiche Stimmrechte besitzen, wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Herr Barak Bar-Hen hat den Vorsitz des Vorstandes inne. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich ferner aus der Geschäftsordnung für den Vorstand. Demnach verantwortet Herr Gerald Klinck die Bereiche Finanzen, Controlling, Rechnungswesen, Investor Relations, Recht, IT, Organisation und Human Resources. Herr Jürgen Overath ist zuständig für Investitionen, Portfolio-/Asset Management, Marketing/Public Relations sowie An- und Verkauf, Property Management, Projektentwicklungen. Alle Vorstandsmitglieder verantworten gemeinsam den Bereich Revision.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt. Sie sieht vor, dass insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die strategische Planung der Mittelverwendung durch den Gesamtvorstand entschieden werden. Daneben bedürfen Maßnahmen und Geschäfte, die für die Gesellschaft und/oder die Konzerngesellschaften von außergewöhnlicher Bedeutung sind oder die mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Gesamtvorstandes. Des Weiteren sehen die Geschäftsordnung und die Satzung vor, dass bestimmte Geschäfte von grundlegender Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates oder eines seiner Ausschüsse bedürfen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

## AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrates findet sowohl im Plenum als auch in den Ausschüssen (Weiteres hierzu nachfolgend) statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2020 sind derzeit vier Aufsichtsratsitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung und seinem Kompetenzprofil das Ziel vorgegeben, dass er für seine Zusammensetzung im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die Aktionärsstruktur, aktuelle und potenzielle Interessenkonflikte und Wettbewerbsverhältnisse, die sonstigen beruflichen Tätigkeiten, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder, eine Altersgrenze von 75 Jahren, eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren bzw. drei Amtszeiten sowie die Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrates berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrates für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen neben den gesetzlichen Anforderungen (§ 100 AktG) die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner jeweils geltenden Fassung für die persönlichen Voraussetzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und die vom Aufsichtsrat jeweils bestimmten Zielvorstellungen für seine Besetzung. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrates muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Abs. 5 HS. 1 AktG). Nach § 100 Abs. 5 HS. 2 AktG müssen die Mitglieder des Aufsichtsrates zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Den einzelnen Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und 3 DCGK, welche die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate Governance Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

## FRAUENQUOTE

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt. Der Aufsichtsrat hält diese Zielgröße derzeit nicht ein und konnte diese Zielgröße in seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung mangels zur Verfügung stehender Kandidatinnen auch nicht berücksichtigen.

Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG liegt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil bei Null.

In seiner Sitzung am 29. Juni 2017 hat der Vorstand als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes die Zielquote auf 10 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes auf 30 % festgelegt, die jeweils bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden sollen.



### ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2019 zunächst aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Seit Juni 2019 verfügt der Vorstand über ein drittes Mitglied, welches Vorsitzender des Vorstandes (CEO) ist.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung sechs Mitglieder an, ein Sitz ist derzeit nicht besetzt. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Herr Dr. Claus Nolting hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Jonathan Lurie durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 15. Februar 2019 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2019 bestellt, in welcher Herr Lurie zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Lurie wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Herr Stefan E. Kowski hat sein Aufsichtsratsmandat zum 15. Mai 2019 niedergelegt.

Die Aufsichtsratsmandate von Herrn Dr. Michael Bütter und Herrn Michael Zahn endeten zum Ablauf der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 21. Mai 2019.

Herr Klaus Krägel und Herr Ran Laufer wurden in der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 21. Mai 2019 zu deren Nachfolgern als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Krägel und Herr Laufer wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind zudem in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet und dabei auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien vorgenommen.



Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort [Seite 12 und 13](#)).

### ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der TLG IMMOBILIEN AG, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Im Geschäftsjahr 2019 waren insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft, die verschiedenen Projektentwicklungsmaßnahmen sowie das Projekt Aroundtown SA bestimmend für die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstandes sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

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

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2019 über vier Ausschüsse: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen und den Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

### PRÄSIDIAL- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrates vor, insbesondere über folgende Angelegenheiten:

- a) Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes;
- b) Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstandes;
- c) Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;
- d) Wahlvorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung betreffend die Wahl von geeigneten Aufsichtsratsmitgliedern;
- e) Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN-Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- f) Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss berät – unter Einbeziehung des Vorstandes – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand.

Zum März 2020 sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses die Herren Sascha Hettrich, Jonathan Lurie und Ran Laufer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist zugleich Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

#### **PRÜFUNGSAUSSCHUSS**

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor (d.h. ihm obliegt hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser und des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes). Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrages, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrates über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Für das Kalenderjahr 2020 sind derzeit vier Sitzungen des Prüfungsausschusses geplant.

Zum März 2020 sind Mitglieder des Prüfungsausschusses Herr Helmut Ullrich (Vorsitzender), Herr Jonathan Lurie und Herr Sascha Hettrich. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig, verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 HS. 1 AktG. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. Februar 2005 zu den Aufgaben von nicht geschäftsführenden Direktoren/Aufsichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften sowie zu den Ausschüssen des Verwaltungs-/Aufsichtsrates (2005/162/EG) und der Empfehlungen des DCGK.

#### **AUSSCHUSS FÜR KAPITALMARKT UND AKQUISITIONEN**

Der Ausschuss berät den Vorstand bei Kapitalmarkttransaktionen und Akquisitionen. Er erteilt die ggf. erforderlichen Zustimmungen anstelle des Gesamtplenums.

Mitglieder dieses Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen sind Herr Sascha Hettrich (Vorsitzender), Herr Helmut Ullrich und Herr Jonathan Lurie.

### AUSSCHUSS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Der Ausschuss berät den Aufsichtsrat bei den Projektentwicklungsmaßnahmen.


Mitglieder dieses Ausschusses sind Herr Klaus Krägel (Vorsitzender), Herr Sascha Hettrich und Herr Ran Laufer.

### VORSTANDSAUSSCHÜSSE

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan mit einem Vorsitzenden – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

### HAUPTVERSAMMLUNG UND AKTIONÄRE

Die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/hauptversammlung> veröffentlicht. 

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die TLG IMMOBILIEN AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

## WEITERE FRAGEN DER CORPORATE GOVERNANCE

### VERGÜTUNG DES VORSTANDES

Das Vergütungssystem des Vorstandes ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenium.

Die Vorstandsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten fixe und variable Vergütungsbestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, was die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr 2019 ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/verguetungsbericht> zu finden. 

**VERGÜTUNG (LEITENDER) ANGESTELLTER**

Für leitende und einzelne weitere Angestellte existiert seit Januar 2015 ein Long-Term-Incentive-Programm, dessen Wertentwicklung – ähnlich wie ein Aktienoptionsprogramm – insbesondere von der Entwicklung externer Faktoren (z. B. FTSE EPRA/NAREIT Europe Indexes) über einen Zeitraum von vier Jahren abhängt. Die Regelung entspricht in der Berechnung und Zieldefinition der Long-Term-Incentive-Regelung des Vorstandes, wie sie im Vergütungsbericht dargestellt ist.

**VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES**

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 13 der Satzung festgelegt. Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 40.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Die Summe sämtlicher Vergütungen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von EUR 150.000 (ohne Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Zusätzlich erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 10.000 und Mitglieder in sonstigen Ausschüssen des Aufsichtsrates eine zusätzliche jährliche feste Vergütung von EUR 7.500. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte der entsprechenden festen Vergütung.

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrates in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen. Diese sieht für die Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt gemäß Ziffer 3.8 DCGK vor.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Der Vergütungsbericht enthält eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung.

**MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE UND AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT**

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der TLG IMMOBILIEN AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Abs. 3 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/meldepflichtige-wertpapiergeschaefte> abgerufen werden.

**COMPLIANCE ALS WICHTIGE LEITUNGSAUFGABE**

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die TLG IMMOBILIEN AG einen Compliance-Beauftragten und einen Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragten benannt. Ersterer informiert Management und Mitarbeiter unter anderem über relevante Rechtsvorgaben. Letzterer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.



## ANGEMESSENES CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die TLG IMMOBILIEN AG von grundlegender Bedeutung. Dieser wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der TLG IMMOBILIEN AG wird ab [Seite 35](#) vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf [Seite 44](#).



## DER TRANSPARENZ VERPFLICHTET

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/finanzkalender> eingesehen werden.



Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen werden umgehend auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der TLG IMMOBILIEN AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/meldepflichtigewertpapiergeschaefte> abgerufen werden.



## RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2019 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

## WEITERE INFORMATIONEN

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse und zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrates.

# LAGEBERICHT

<b>22</b>	<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>
<b>22</b>	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
<b>23</b>	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
<b>23</b>	<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
<b>23</b>	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
<b>23</b>	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
<b>24</b>	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
<b>24</b>	2.1.3	Entwicklung Investitionen/Projektentwicklungen
<b>25</b>	2.1.4	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
<b>25</b>	2.1.5	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
<b>25</b>	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
<b>27</b>	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
<b>27</b>	2.3.1	Ertragslage
<b>29</b>	2.3.2	Finanzlage
<b>30</b>	2.3.3	Vermögenslage
<b>31</b>	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>33</b>	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
<b>35</b>	<b>3.</b>	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b>
<b>35</b>	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
<b>35</b>	3.1.1	Risikomanagementsystem
<b>37</b>	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
<b>44</b>	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
<b>44</b>	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
<b>45</b>	3.1.5	Gesamtrisikolage
<b>45</b>	3.1.6	Chancenbericht
<b>46</b>	3.2	PROGNOSEBERICHT
<b>46</b>	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
<b>47</b>	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

48	4.	CORPORATE GOVERNANCE
48	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
48	4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT
48	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
48	4.3.1	Vorbemerkung
49	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
54	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
54	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
54	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
54	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
54	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
55	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
55	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
56	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
56	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
56	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
57	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
58	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
59	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
59	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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 48 % mehr als im Vorjahr. Düsseldorf konnte seinen Umsatz um ein Drittel auf 550.000 m<sup>2</sup> erhöhen und Berlin um 19 % auf knapp 1 Mio. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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-

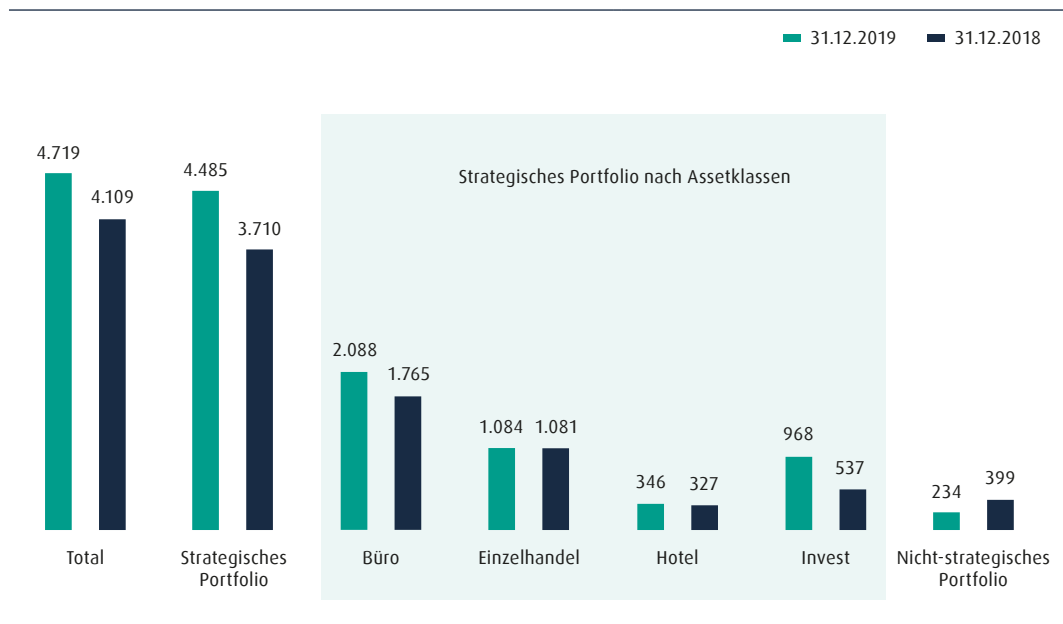
potenziale, die es durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen zu heben gilt. Objekte des nicht-strategischen Portfolios sollen in den nächsten Jahren unter Nutzung der günstigen Marktsituation veräußert werden.

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 Jahresnettokaltmiete von TEUR 13.078 steht eine durch Ankauf zugegangene Miete von TEUR 5.520 gegenüber. In Summe ist die Jahresnettokaltmiete 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.

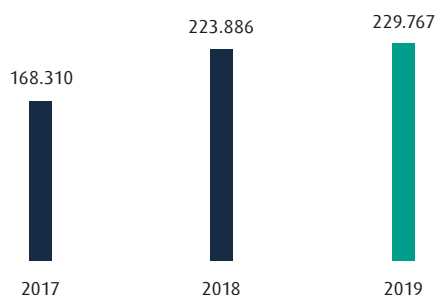
Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 267.373 höher aus. Wesentlicher Treiber war das um TEUR 85.482 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte zudem das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen von TEUR 49.817. Das Vorjahresergebnis 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 %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>209.331</b>	<b>196.726</b>	<b>12.605</b>	<b>6,4</b>
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
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>826.541</b>	<b>561.051</b>	<b>265.490</b>	<b>47,3</b>
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
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>813.549</b>	<b>521.666</b>	<b>291.883</b>	<b>56,0</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-235.230	-210.720	-24.510	11,6
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>578.319</b>	<b>310.946</b>	<b>267.373</b>	<b>86,0</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	893	489	404	82,6
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>579.212</b>	<b>311.435</b>	<b>267.777</b>	<b>86,0</b>

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.
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>370.057</b>	<b>-47.583</b>	<b>417.640</b>	<b>n.a.</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.893	201.476	-47.583	-23,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>523.950</b>	<b>153.893</b>	<b>370.057</b>	<b>240,5</b>

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
<b>Vermögen</b>	<b>6.902.309</b>	<b>4.320.847</b>	<b>2.581.462</b>	<b>59,7</b>
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
<b>Kapital</b>	<b>6.902.309</b>	<b>4.320.847</b>	<b>2.581.462</b>	<b>59,7</b>

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
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>49,9</b>	<b>49,9</b>	<b>0,0 Pkt.</b>	

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 %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>578.319</b>	<b>310.946</b>	<b>267.373</b>	<b>86,0</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	235.230	210.720	24.510	11,6
<b>EBT</b>	<b>813.549</b>	<b>521.666</b>	<b>291.883</b>	<b>56,0</b>
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 <sup>1</sup>	16.080	4.083	11.997	293,8
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.577	-3.436	-1.141	33,2
<b>FFO</b>	<b>147.976</b>	<b>133.990</b>	<b>13.986</b>	<b>10,4</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	107.811	102.842		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>1,37</b>	<b>1,30</b>	<b>0,07</b>	<b>5,4</b>

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>6.302.127</b>	<b>4.109.471</b>	<b>2.192.656</b>	<b>53,4</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.621.574	1.579.442	1.042.132	66,0
Zahlungsmittel	523.950	153.893	370.057	240,5
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.097.624</b>	<b>1.425.549</b>	<b>672.075</b>	<b>47,1</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>33,3</b>	<b>34,7</b>	<b>-1,4 Pkt.</b>	
<b>Nettoverschuldung zzgl. Hybridanleihe</b>	<b>2.688.468</b>	<b>1.425.549</b>	<b>1.262.919</b>	<b>88,6</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) adjustiert in %</b>	<b>42,7</b>	<b>34,7</b>	<b>8,0 Pkt.</b>	

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
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>3.663.135</b>	<b>2.715.723</b>	<b>947.412</b>	<b>34,9</b>
Anzahl Aktien in Tausend	112.073	103.385		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>32,69</b>	<b>26,27</b>		

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 werteorientierte 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 werteorientierten 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 widerspiegelte 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 Bestandshalter 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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 Arountown 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 Arountown 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 Arountown 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
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	400	300	300
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.200</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

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 Nebenleistungen<sup>1</sup>. 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 Geschäftsjahres mit dem jeweiligen Vorstandsmitglied vereinbart.

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

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, 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 auszuzahlen.

#### **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 <sup>1</sup>	Gerald Klinck	Jürgen Overath <sup>1</sup>
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	<b>378</b>	<b>486</b>	<b>486</b>

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>		Gerald Klinck <sup>2</sup>		Jürgen Overath <sup>2,3</sup>		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	
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>378</b>	<b>585</b>	<b>133</b>	<b>504</b>	<b>183</b>	<b>373</b>	<b>359</b>	
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	125	0	125	0	300	300	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	0	1.857	1.857	
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>2.407</b>	<b>2.407</b>	
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>378</b>	<b>710</b>	<b>133</b>	<b>629</b>	<b>183</b>	<b>2.780</b>	<b>2.766</b>	

<sup>1</sup> Anteilige Vergütung ab 3. Juni 2019

<sup>2</sup> Anteilige Vergütung ab 1. Oktober 2018

<sup>3</sup> 2019 anteilige Vergütung wg. Langzeiterkrankung

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Barak Bar-Hen <sup>1</sup>			Gerald Klinck <sup>2</sup>			Jürgen Overath <sup>2</sup>			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
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>535</b>	<b>535</b>	<b>535</b>	<b>183</b>	<b>504</b>	<b>504</b>	<b>539</b>	<b>183</b>	<b>373</b>	<b>359</b>
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
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>516</b>	<b>0</b>	<b>845</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>1.125</b>	<b>156</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>1.125</b>	<b>156</b>	<b>669</b>	<b>669</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>894</b>	<b>378</b>	<b>1.223</b>	<b>1.214</b>	<b>535</b>	<b>1.660</b>	<b>339</b>	<b>1.183</b>	<b>504</b>	<b>1.664</b>	<b>339</b>	<b>1.042</b>	<b>1.028</b>



Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB in TEUR	Barak Bar-Hen <sup>1</sup>	Gerald Klinck <sup>2</sup>		Jürgen Overath <sup>2</sup>		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
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>378</b>	<b>535</b>	<b>183</b>	<b>504</b>	<b>183</b>	<b>373</b>	<b>359</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	175	313	63	313	63	250	250
Mehnjährige variable Vergütung (LTI)	341	429	93	429	93	145	145
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>516</b>	<b>742</b>	<b>156</b>	<b>742</b>	<b>156</b>	<b>395</b>	<b>395</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>894</b>	<b>1.277</b>	<b>339</b>	<b>1.246</b>	<b>339</b>	<b>768</b>	<b>754</b>

<sup>1</sup> Anteilige Vergütung ab 3. Juni 2019

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

<sup>1</sup> Bis zum 21. Mai 2019 <sup>2</sup> Bis zum 20. Mai 2019 <sup>3</sup> Ab 21. Mai 2019 <sup>4</sup> 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	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn <sup>1</sup>	50.000,00	6.250,00	4.166,67	6.250,00	0,00	12.666,67	79.333,33
Dr. Michael Bütter <sup>1</sup>	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 <sup>4,5</sup>	93.333,33	12.500,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	24.700,00	154.700,00
Stefan Kowski <sup>1</sup>	16.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-	16.666,67
Jonathan Lurie <sup>2</sup>	36.666,67	5.000,00	6.666,67	5.000,00	0,00	-	53.333,33
Klaus Krägel <sup>3</sup>	26.666,67	0,00	0,00	0,00	10.000,00	6.966,67	43.633,33
Ran Laufer <sup>3</sup>	40.000,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	9.500,00	59.500,00

<sup>1</sup> Anteilig 5/12, da im Mai ausgeschieden <sup>2</sup> Anteilig 11/12, bestellt ab Februar 2019 <sup>3</sup> Anteilig 8/12, da bestellt ab Mai 2019  
<sup>4</sup> Anteilig 8/12, Vorsitzender ab Mai 2019 <sup>5</sup> 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
<b>Gesamtleistung</b>	<b>259,9</b>	<b>100</b>	<b>210,7</b>	<b>100</b>	<b>49,2</b>	<b>23</b>
Betrieblicher Aufwand	194,0	75	161,3	77	32,7	20
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>65,9</b>	<b>25</b>	<b>49,4</b>	<b>23</b>	<b>16,5</b>	<b>33</b>
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>43,5</b>		<b>38,8</b>		<b>4,7</b>	<b>12</b>
Nicht operatives Ergebnis	-2,8		-50,5		47,7	-94
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>40,7</b>		<b>-11,7</b>		<b>52,4</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern	12,9		8,0		4,9	61
<b>Jahresergebnis</b>	<b>27,8</b>		<b>-19,7</b>		<b>47,5</b>	<b>0</b>

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
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>446,9</b>	<b>121,1</b>	<b>325,8</b>

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
<b>Vermögen</b>	<b>4.672,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.679,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.993,0</b>	<b>74,4</b>
Eigenkapital <sup>1</sup>	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
<b>Kapital</b>	<b>4.672,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.679,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.993,0</b>	<b>74,4</b>

<sup>1</sup> 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)



# KONZERNABSCHLUSS

- 62 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 63 KONZERNBILANZ
- 64 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 65 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
  
- 66 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
  - 66 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
    - 66 A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
    - 66 A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES
  - 67 B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
    - 67 B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS
    - 68 B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
  - 68 C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
    - 68 C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN
    - 69 C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS
    - 70 C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE
  - 70 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
    - 70 D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
    - 71 D.2 SACHANLAGEN
    - 72 D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
    - 72 D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE
    - 72 D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
    - 72 D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER
    - 73 D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER
    - 73 D.8 VORRÄTE
    - 73 D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE
    - 73 D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE
    - 73 D.11 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
    - 74 D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN
    - 74 D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
    - 74 D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG
    - 75 D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
    - 75 D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE
    - 75 D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE
    - 75 D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES
    - 76 D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG
    - 76 D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND
    - 76 D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN
    - 77 D.22 FREMDKAPITALKOSTEN
    - 77 D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN
    - 78 D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
    - 78 D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

<b>79</b>	E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
<b>79</b>	E.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
<b>83</b>	E.2	SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
<b>83</b>	E.3	ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN
<b>85</b>	E.4	SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
<b>85</b>	E.5	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
<b>85</b>	E.6	SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE
<b>85</b>	E.7	VORRÄTE
<b>86</b>	E.8	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
<b>86</b>	E.9	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
<b>86</b>	E.10	Eigenkapital
<b>87</b>	E.11	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
<b>87</b>	E.12	Unternehmensanleihen
<b>87</b>	E.13	Pensionsverpflichtungen
<b>88</b>	E.14	Sonstige Rückstellungen
<b>89</b>	E.15	Latente Steuern
<b>89</b>	E.16	Steuerschulden
<b>90</b>	E.17	Verbindlichkeiten
<b>90</b>	F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
<b>90</b>	F.1	Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung
<b>90</b>	F.2	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
<b>90</b>	F.3	Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<b>91</b>	F.4	Sonstige betriebliche Erträge
<b>91</b>	F.5	Personalaufwand
<b>91</b>	F.6	Abschreibungen
<b>91</b>	F.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen
<b>91</b>	F.8	Finanzergebnis
<b>92</b>	F.9	Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente
<b>92</b>	F.10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
<b>93</b>	F.11	Ergebnis je Aktie
<b>94</b>	G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
<b>95</b>	H.	SONSTIGE ANGABEN
<b>95</b>	H.1	Angaben zu Finanzinstrumenten
<b>96</b>	H.2	Grundsätze des Finanzrisikomanagements
<b>97</b>	H.3	Ausfallrisiken
<b>99</b>	H.4	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
<b>99</b>	H.5	Liquiditätsrisiken
<b>100</b>	H.6	Marktrisiken
<b>101</b>	H.7	Sensitivitäten
<b>101</b>	H.8	Anzahl der Mitarbeiter
<b>101</b>	H.9	Gesamthonorar des Abschlussprüfers
<b>101</b>	H.10	IFRS-2-Programme
<b>102</b>	H.11	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
<b>105</b>	H.12	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
<b>106</b>	H.13	Anteilsbesitzliste
<b>107</b>	H.14	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>109</b>	H.15	Entsprechenserklärung nach § 161 AktG
<b>110</b>		BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	Verweis	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Mieterlöse		229.767	223.886
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		47.850	45.524
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.108	2.033
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>		<b>282.725</b>	<b>271.443</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten		-59.452	-60.595
Aufwendungen für Instandhaltung		-10.454	-11.283
Übrige Leistungen		-3.488	-2.839
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>		<b>-73.394</b>	<b>-74.717</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	F.1	<b>209.331</b>	<b>196.726</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		186.035	25.025
Buchwert der veräußerten Immobilien		-186.013	-25.025
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		21.548	7.921
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-1.037	-88
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	F.2	<b>20.533</b>	<b>7.833</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	E.1	<b>638.366</b>	<b>552.884</b>
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	1.756	1.996
Personalaufwand	F.5	-18.720	-16.505
Abschreibungen	F.6	-1.728	-165.755
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-22.997	-16.128
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>826.541</b>	<b>561.051</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	E.3	<b>49.817</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	F.8	388	628
Finanzaufwendungen	F.8	-44.257	-32.109
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-18.940	-7.904
Ergebnis vor Steuern		813.549	521.666
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	-235.230	-210.720
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>578.319</b>	<b>310.946</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>	E.10		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		-816	-251
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		1.093	740
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	616	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>579.212</b>	<b>311.435</b>
<b>Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:</b>			
nicht beherrschende Anteile		1.542	3.019
Hybridkapitalgeber	E.10	5.049	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		571.728	307.928
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	F.11	<b>5,30</b>	<b>2,99</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	F.11	<b>5,30</b>	<b>2,99</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>			
nicht beherrschende Anteile		1.542	3.019
Hybridkapitalgeber		5.049	0
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		572.621	308.416

**KONZERNBILANZ**

zum 31. Dezember 2019

**Aktiva**

in TEUR	Verweis	31.12.2019	31.12.2018
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.343.234</b>	<b>4.112.755</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.707.397	4.067.527
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		2.218	23
Sachanlagen	E.2	8.794	8.933
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	2.980	2.590
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	1.580.641	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	18.098	13.517
Nutzungsrechte	E.2	2.020	n.a.
Sonstige Vermögenswerte	E.6	21.086	20.165
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>559.075</b>	<b>208.092</b>
Vorräte	E.7	734	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	10.979	14.864
Forderungen aus Ertragsteuern		477	1.827
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	16.959	1.129
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	2.958	2.562
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	523.950	153.893
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	3.018	33.080
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>6.902.309</b>	<b>4.320.847</b>

**Passiva**

in TEUR	Verweis	31.12.2019	31.12.2018
<b>A) Eigenkapital</b>	E.10	<b>3.446.647</b>	<b>2.157.239</b>
Gezeichnetes Kapital		112.074	103.385
Kapitalrücklage		1.148.041	1.011.381
Gewinnrücklagen		1.577.372	1.023.751
Sonstige Rücklagen		-3.700	-4.593
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>2.833.787</b>	<b>2.133.924</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		590.844	0
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber</b>		<b>3.424.631</b>	<b>2.133.924</b>
Nicht beherrschende Anteile		22.016	23.315
<b>B) Fremdkapital</b>		<b>3.455.662</b>	<b>2.163.608</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.303.463</b>	<b>1.970.110</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	960.812	1.046.342
Unternehmensanleihen	E.12	1.578.201	395.975
Pensionsverpflichtungen	E.13	8.994	8.019
Sonstige langfristige Rückstellungen <sup>2</sup>	E.14	3.315	523
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	27.307	10.254
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.17	27.625	28.508
Passive latente Steuern	E.15	697.209	480.489
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>152.199</b>	<b>193.498</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	76.075	136.613
Unternehmensanleihen <sup>1</sup>	E.12	6.486	512
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.17	38.560	35.389
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.14	4.050	3.928
Steuerschulden	E.16	9.514	2.743
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.17	17.514	14.313
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>6.902.309</b>	<b>4.320.847</b>

<sup>1</sup> Ausweis angepasst: Die Zinsabgrenzung für Unternehmensanleihen wurde im Vorjahr in den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt nunmehr als separater Posten in den kurzfristigen Verbindlichkeiten.

<sup>2</sup> Ausweis angepasst: Die Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungen wurden im Vorjahr in den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen und werden nunmehr in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Verweis	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		813.549	521.666
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.4, E.2	1.728	165.755
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	-638.366	-552.884
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	18.940	7.904
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.14	3.889	563
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-21.548	-7.921
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		825	-3.549
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-49.817	0
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-250	370
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E.7	3	25
Finanzerträge	F.8	-388	-628
Finanzaufwendungen	F.8	44.257	32.109
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	194	-5.394
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.17	3.791	3.859
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>176.808</b>	<b>161.875</b>
Erhaltene Zinsen		388	628
Gezahlte Zinsen		-40.703	-30.667
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		-4.571	-1.824
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>131.922</b>	<b>130.012</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1/G.	67.973	25.025
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		232	193
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-139.966	-153.272
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-217	-280
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbungsbeschränkten Finanzmitteln		-16.072	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-1.309	-1.417
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	E.3	-1.531.145	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	C.2	66.490	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.554.015</b>	<b>-129.751</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	E.12	1.182.755	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.10	220.046	0
Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	E.10	590.260	0
Dividendenzahlung	E.10	-94.140	-84.645
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-1.223	0
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber		-5.049	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	142.796	56.202
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-237.240	-19.400
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-414	0
Transaktionskosten im Zusammenhang mit Aufnahme von Hybridkapital und Unternehmensanleihen		-5.641	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.792.150</b>	<b>-47.843</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)		370.057	-47.582
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		153.893	201.476
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>523.950</b>	<b>153.894</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Liquide Mittel		523.950	153.893
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>523.950</b>	<b>153.893</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unternehmen	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge-Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste				
<b>01.01.2018</b>	<b>102.029</b>	<b>1.061.087</b>	<b>739.603</b>	<b>-3.135</b>	<b>-1.948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.924</b>	<b>1.936.560</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	307.928	0	0	0	0	3.019	310.946
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	740	-251	0	0	0	489
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307.928</b>	<b>740</b>	<b>-251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.019</b>	<b>311.435</b>
Dividendenzahlung	0	0	-84.645	0	0	0	0	0	-84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	0	-2.627	-2.627
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.356	30.384	-15.855	0	0	0	0	-15.885	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-2.784	0	0	0	0	0	0	-2.784
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	-77.306	0	0	0	0	0	0	-77.306
Einstellung in Gewinnrücklagen	0	0	77.306	0	0	0	0	0	77.306
Sonstiges	0	0	-585	0	0	0	0	-116	-701
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>1.356</b>	<b>-49.706</b>	<b>284.149</b>	<b>740</b>	<b>-251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15.609</b>	<b>220.679</b>
<b>31.12.2018</b>	<b>103.385</b>	<b>1.011.381</b>	<b>1.023.752</b>	<b>-2.394</b>	<b>-2.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.315</b>	<b>2.157.240</b>
<b>01.01.2019</b>	<b>103.385</b>	<b>1.011.381</b>	<b>1.023.751</b>	<b>-2.394</b>	<b>-2.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.315</b>	<b>2.157.239</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	571.728	0	0	0	5.049	1.542	578.319
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.093	-816	616	0	0	893
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>571.728</b>	<b>1.093</b>	<b>-816</b>	<b>616</b>	<b>5.049</b>	<b>1.542</b>	<b>579.212</b>
Anpassung nicht beherrschende Anteile	0	0	-711	0	0	0	0	-226	-937
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	189	4.757	-3.617	0	0	0	0	-1.329	0
Dividendenzahlung	0	0	-94.140	0	0	0	0	0	-94.140
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	0	-1.218	-1.218
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	8.500	213.592	0	0	0	0	0	0	222.092
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-1.513	0	0	0	0	0	0	-1.513
Ausgabe Hybridkapital	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	0	0	0	0	0	-9.156	0	-9.156
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	0	0	1.259	0	0	0	-5.049	0	-3.790
Entnahme Kapitalrücklage	0	-79.703	79.703	0	0	0	0	0	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-533	0	0	0	0	0	0	-533
Sonstiges	0	60	-602	0	0	0	0	-67	-609
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>8.689</b>	<b>136.660</b>	<b>553.621</b>	<b>1.093</b>	<b>-816</b>	<b>616</b>	<b>590.844</b>	<b>-1.299</b>	<b>1.289.408</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>112.074</b>	<b>1.148.041</b>	<b>1.577.372</b>	<b>-1.301</b>	<b>-3.015</b>	<b>616</b>	<b>590.844</b>	<b>22.016</b>	<b>3.446.647</b>

# ▽ ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

### A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, die Vermietung und Verwaltung, der An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernab-

schluss wurde bis zum 27. März 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 27. März 2020 billigen.

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

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

### B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

#### IFRS 16 Leasingverhältnisse

Im Januar 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

IFRS 16 schafft die bisherige Klassifizierung von Leasingverträgen auf Leasingnehmerseite in Operating- und Finance-Leasing-Verhältnisse ab. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein, nach dem Leasingnehmer grundsätzlich verpflichtet sind, für Leasingverhältnisse eine Verbindlichkeit sowie ein korrespondierendes Nutzungsrecht (Right of Use) am Leasingobjekt anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der bisherigen Bilanzierung von Finance-Leasing-Verhältnissen – bilanziell zu erfassen sind.

Für Leasinggeber bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Der Konzern wendet IFRS 16 Leasingverhältnisse erstmals ab dem 1. Januar 2019, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine

Anpassung der Vorjahresvergleichswerte erfolgt nicht. Als Leasingnehmer nimmt der Konzern die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 wurden am 1. Januar 2019 Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 3.752 und Leasingverbindlichkeiten in gleicher Höhe erfasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

<b>Überleitung Leasingverbindlichkeiten</b> in TEUR	<b>2019</b>
<b>Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31.12.2018<sup>1</sup></b>	<b>5.183</b>
Kurzfristige Leasingverhältnisse	95
Abzinsung Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16	1.336
<b>Durch IFRS 16 neu bilanzierte Leasingverbindlichkeiten zum 01.01.2019</b>	<b>3.752</b>

<sup>1</sup> Korrigierter Wert

Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz, welcher zur Ermittlung der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 verwendet wurde, betrug 2,90 %.

Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in dem Bilanzposten Sonstige langfristige Verbindlichkeiten. Angaben zu den Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten sowie weitere Erläuterungen finden sich unter den entsprechenden Bilanzposten in den Kapiteln E.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte und E.17 Verbindlichkeiten sowie H.5 Liquiditätsrisiken.

Im Geschäftsjahr 2019 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

<b>In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge</b> in TEUR	<b>01.01.2019– 31.12.2019</b>
Abschreibungen von Nutzungsrechten	454
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	99
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	102
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	4

Aus der geänderten Darstellung der Leasingaufwendungen ergibt sich zudem eine Verschiebung von TEUR 414 zwischen dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugunsten des Cashflows aus operativer Geschäftstätigkeit.

Eine Darstellung der durch IFRS 16 geänderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden finden sich in den Kapiteln D.6 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer und D.7 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber.

### IFRIC Interpretation 23 Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die Interpretation ist auf die Bilanzierung von Ertragsteuern nach IAS 12 Ertragsteuern anzuwenden, wenn Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung bestehen. Sie gilt nicht für Steuern oder Abgaben, die nicht in den Anwendungsbereich von IAS 12 fallen, und enthält keine Bestimmung zu Zinsen und Säumniszuschlägen in Verbindung mit unsicheren steuerlichen Behandlungen. Die Interpretation befasst sich insbesondere mit folgenden Themen:

- Entscheidung, ob ein Unternehmen unsichere steuerliche Behandlungen einzeln beurteilen sollte
- Annahme, die ein Unternehmen in Bezug auf die Überprüfung steuerlicher Behandlungen durch Steuerbehörden trifft
- Bestimmung des zu versteuernden Gewinns (steuerlichen Verlusts), des steuerlichen Buchwerts, der nicht genutzten steuerlichen Verluste, der nicht genutzten Steuergutschriften und der Steuersätze
- Berücksichtigung von Änderungen der Fakten und Umstände

Der Konzern muss bestimmen, ob er jede unsichere steuerliche Behandlung separat oder gemeinsam mit einer oder mehreren anderen unsicheren steuerlichen Behandlungen beurteilt. Dabei wählt er die Methode, die sich besser für die Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit eignet.

Der Konzern trifft bei der Identifizierung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung Ermessensentscheidungen und hat geprüft, ob die Interpretation Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss hatte.

Bei der erstmaligen Anwendung der Interpretation zog der Konzern in Betracht, ob – zum Beispiel im Zusammenhang mit Verrechnungspreisen – unsichere Steuerpositionen bestehen.

Der Konzern kam auf der Grundlage seiner Analyse der Steuer-Compliance zu dem Schluss, dass die von ihm (und seinen Tochtergesellschaften) angewandten steuerlichen Behandlungen voraussichtlich von den Steuerbehörden akzeptiert werden. Die Interpretation hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.



## B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
29.11.2019	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebes	01.01.2020	Keine
15.01.2020	Änderungen an IAS 39, IFRS 9 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2020	Keine
n.a.	Rahmenkonzept	Änderungen der Definitionen und neuen Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben	01.01.2020	Keine
29.11.2019	Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in einigen Standards	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	IAS 1	Änderung der Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig	01.01.2022	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Noch offen	Keine

## C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

#### Tochterunternehmen

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

- (1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.
- (2) Die TLG IMMOBILIEN AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.
- (3) Die TLG IMMOBILIEN AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden einheitlich unter Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der TLG IMMOBILIEN AG aufgestellt.

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

#### Nicht beherrschende Anteile

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

#### Verlust der Beherrschung

Verliert die TLG IMMOBILIEN AG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um die Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

### C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2019	2018
<b>Stand 01.01.</b>	<b>54</b>	<b>52</b>
Zugänge	2	2
Abgänge	-10	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>46</b>	<b>54</b>

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag über GmbH- und KG-Anteile vom 18. März 2019 wurden mit Closing am 1. November 2019 sämtliche Anteile an den folgenden Gesellschaften veräußert:

- ▼ Greenman 1D GmbH
- ▼ WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG
- ▼ Aschgo GmbH & Co. KG
- ▼ Barisk GmbH & Co. KG
- ▼ Berkles GmbH & Co. KG
- ▼ WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG

Als Gegenleistung für die veräußerten Anteile an den Tochtergesellschaften sowie für veräußerte Darlehen der WCM AG, wurde ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von TEUR 72.570 gezahlt. Nach Abzug des veräußerten Nettovermögens in Höhe von TEUR 67.139 einschließlich der Aufwertung der Immobilien der Tochtergesellschaften von TEUR 8.020 ergibt sich ein vorläufiger Veräußerungserfolg von TEUR 5.431. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurden weitere Verbindlichkeiten, unter anderem für Verpflichtungen aus Steuererstattungsansprüchen, in Höhe von TEUR 5.439 zu Lasten des Veräußerungsergebnisses erfasst. Insgesamt resultiert aus der Veräußerung der Anteile an den o.g. Gesellschaften ein Verlust in Höhe von TEUR 8. Dieser wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen (siehe Kapitel F. 7).

Aus den Unternehmensverkäufen resultiert der Abgang folgender Vermögenswerte und Schulden aus der Konzernbilanz:

in TEUR	01.11.2019
<b>Vermögenswerte</b>	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	118.054
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5
Forderungen aus Ertragsteuern	28
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.102
	<b>124.341</b>
<b>Schulden</b>	
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	46.046
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.659
Passive latente Steuern	2.263
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.343
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.623
Steuerschulden	36
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	234
	<b>57.203</b>
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>67.139</b>

Im Rahmen des Anteilsverkaufs wurden zusätzlich Betriebsvorrichtungen in Höhe von TEUR 235 an die Käuferin veräußert.

Zum 1. September 2019 hat die TLG IMMOBILIEN AG Anteile am Gesellschaftskapital der Arountown SA („Arountown“) erworben. Diese Anteile werden zum 31. Dezember 2019 nach IAS 28 unter Anwendung der Equity-Methode konsolidiert. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel E.3 Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen verwiesen.

Weiterhin erfolgten im dritten Quartal 2019 mehrere Verschmelzungen: Die WCM Technical Services GmbH und die WCM Technical Services II GmbH wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Main Triangel Gastronomie GmbH verschmolzen,

während die WCM Verwaltungs V GmbH und die WCM Verwaltungs VII GmbH auf die WCM Verwaltungs VI GmbH verschmolzen wurden.

Am 16. Juli 2019 wurde die TLG Finance S.à r.l., Luxemburg, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister Luxemburg erfolgte am 6. August 2019.

Am 2. Dezember 2019 wurde zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten die TLG BES GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 3. Dezember 2019.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.13 verwiesen.

### C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

Die nachstehende Tabelle zeigt Informationen zu Tochtergesellschaften des Konzerns mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

in TEUR	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Prozentsatz nicht beherrschende Anteile</b>	<b>7,47 %</b>	<b>8,41 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	737.007	835.471
Kurzfristige Vermögenswerte	94.506	32.020
Langfristige Schulden	-211.187	-458.451
Kurzfristige Schulden	-277.769	-80.845
<b>Nettovermögen</b>	<b>342.557</b>	<b>328.195</b>
<b>Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile</b>	<b>25.590</b>	<b>27.590</b>
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	55.957	57.862
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-20.961	-20.286
Ergebnis vor Steuern	29.016	38.224
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9.337	-3.747
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>19.679</b>	<b>34.477</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	1.470	2.898
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende	1.223	0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	19.588	21.086
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	56.659	-8.643
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.749	-1.774
<b>Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>65.497</b>	<b>10.669</b>

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 0,94% verringert, da weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot vom 9. Februar 2018 angenommen haben und ihre Aktien gegen TLG IMMOBILIEN-Aktien getauscht haben. Darüber hinaus wurden 195.585 Aktien der WCM AG auf dem freien Markt erworben.

## D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer vollständig von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG durchgeführten Immobilienbewertung für den Stichtag 31. Dezember 2019. Für den Stichtag 31. Dezember 2018 erfolgte die Immobilienbewertung für den von der WCM übernommenen Immobilienbestand letztmalig von Cushman & Wakefield LLP und für den übrigen Immobilienbestand durch Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien mit nachhaltigen Erträgen) werden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von in der Regel zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird.

Immobilien im Bau werden nach dem Residualwertverfahren bewertet. Bei Anwendung dieses Verfahrens wird der fiktive Marktwert, der sich auf Basis der erwarteten Erträge der beabsichtigten Umnutzung bzw. Entwicklung ergibt, um die Entwicklungs-/Herstellungskosten einschließlich Entwicklermarge vermindert. Der Differenzbetrag stellt das Residuum bzw. den Marktwert dar.

Bestandsimmobilien mit aufstehender wirtschaftlich nutzbarer Bebauung und darüber hinaus mit hinreichend gesichertem Entwicklungspotenzial („Konzept des Highest and Best Use“; IFRS 13.27 ff.) werden ebenfalls nach dem Residualwertverfahren bewertet.

Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgt mittels des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse. In Einzelfällen, in denen die baurechtlich mögliche Ausnutzung gesichert ist, kommt das Residualwertverfahren zur Anwendung.

Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) bzw. in Einzelfällen baurechtlich untergenutzte Objekte, wenn deren baurechtliche Ausnutzung gesichert ist, werden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet. Der Bodenwert wird analog unbebauter Grundstücke abgeleitet, wobei zusätzlich Abbruchkosten und ggf. restliche Reinerträge berücksichtigt werden.

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

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

- ▼ Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien
- ▼ Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse
- ▼ Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln
- ▼ Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen
- ▼ Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten
- ▼ Kosten für bautechnische Maßnahmen wie Mieterausbauten im Rahmen künftiger Neuvermietungen, Maßnahmen zum Erhalt der Objektqualität, Sanierungen, Modernisierungen und Projektentwicklungen basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen

## D.2 SACHANLAGEN

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2019	2018
Selbst genutzte Immobilien	50-60	50-60
Technische Anlagen und Maschinen	8-15	8-15
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	3-13

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

### D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile und den beizulegenden Zeitwerten der einzelnen erworbenen Vermögenswerte, den übernommenen Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten.

Der aus der Kaufpreisallokation resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten allokiert, die erwartungsgemäß aus dem Unternehmenszusammenschluss einen Nutzen ziehen werden.

Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Zum Jahresende 2018 wurde der Goodwill, der überwiegend aus der Akquisition der WCM resultierte, vollständig abgeschrieben. Ein für den Goodwill erfasster Wertminderungsaufwand darf gemäß IAS 36.124 nicht in den nachfolgenden Geschäftsjahren aufgeholt werden.

### D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Jährlich erfolgt eine Überprüfung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen gemäß IAS 36 und eine Überprüfung der at-equity bilanzierten Unternehmen gemäß IAS 28 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Ist dies der Fall, wird der erzielbare

Betrag für den betreffenden Vermögenswert als höherer Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert ermittelt. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr bestand kein Anlass zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer und at-equity bilanzierten Unternehmen, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren, Schadensfälle) vorlagen.

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

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der – bei Unternehmenserwerben möglicherweise entstehende – derivative Goodwill denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) zugeordnet, die voraussichtlich von den Synergien aus dem Zusammenschluss profitieren. Übersteigt der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit einschließlich des anteilig zugewiesenen Goodwills deren erzielbaren Betrag, ist der dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Goodwill in Höhe des Differenzbetrags im Wert zu mindern. Spätere Wertaufholungen des Goodwills sind unzulässig. Übersteigt die Wertminderung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert des ihr zugeordneten Goodwills, ist die darüber hinausgehende Wertminderung durch anteilige Minderung von Buchwerten der der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordneten Vermögenswerte zu erfassen. Hierbei darf ein Vermögenswert jedoch nicht unter seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, seinen Nutzungswert (sofern bestimmbar) oder auf einen Wert unter null sinken.

### D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt grundsätzlich zum Handelstag. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, zu Anschaffungskosten bilanziert.

### D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

IFRS 16 führt ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein. Gemäß IFRS 16 stellt ein Vertrag grundsätzlich ein Leasingverhältnis dar, wenn er das Recht einräumt, die Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes über einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren. Der Leasingnehmer hat

zum Zeitpunkt, zu dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer den Vermögenswert zur Nutzung überlässt, eine Verbindlichkeit sowie ein korrespondierendes Nutzungsrecht am Leasingobjekt (sog. „Right of Use Asset“) zu bilanzieren. Die Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen passiviert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts setzen sich aus der Leasingverbindlichkeit sowie ggfs. weiteren Komponenten zusammen. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit – oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer – linear abgeschrieben. Die laufenden Leasingzahlungen werden in einen Zins- bzw. Tilgungsteil aufgespalten und mindern entsprechend die Leasingverbindlichkeit.

Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in dem Bilanzposten Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.

Der TLG IMMOBILIEN-Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten bzw. Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie – auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung – für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

#### D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Für Leasinggeber bleibt es gemäß IFRS 16 grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im TLG IMMOBILIEN-Konzern verbleiben.

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

#### D.8 VORRÄTE

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten überschreiten. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.22 verwiesen.

#### D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Dabei wird sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit-ECL („Expected Credit Loss“) erfasst. IFRS 9 definiert die Gesamtlaufzeit-ECL als erwartete Kreditausfälle, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit eines Finanzinstruments resultieren.

#### D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden in Anspruch genommene Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

#### D.11 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können. In der Praxis gelten diese Kriterien in Bezug auf einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als erfüllt, sofern zum Bilanzstichtag bereits ein no-



tariell beglaubigter Kaufvertrag vorliegt, der Übergang von Nutzen und Lasten jedoch erst in einer Folgeperiode eintreten wird.

Verbindlichkeiten, die im Rahmen des geplanten Verkaufs veräußert werden, sind Bestandteil der Veräußerungsgruppe oder des aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden gesondert ausgewiesen.

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

#### **D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Unternehmensanleihen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zum bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IFRS 9.B.3.3.6, wird nach IFRS 9.3.3.2 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

#### **D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN**

Pensionsverpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Zu jedem Stichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz; dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Teilweise bestehen Zusagen mit einer Garantieverzinsung von 1,0 % p. a.; in diesen Fällen wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG IMMOBILIEN trägt die versicherungsmathematischen Risiken wie das Langlebigkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der TLG IMMOBILIEN nicht vor.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und ergebnisneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Auch in den Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem vereinbarten Rentenbaustein.

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

Für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme zahlt die TLG IMMOBILIEN aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

#### **D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG**

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit und als Anreizsystem zur langfristigen Bindung an die TLG IMMOBILIEN erhalten der Vorstand sowie ausgewählte Führungskräfte des Konzerns eine anteilsbasierte Vergütung in Form eines Long-Term-Incentive-Plans (LTI). Der LTI berechtigt den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von der Kursentwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft ist. Somit liegt eine Share-Based Payment Transaction im Sinne des IFRS 2 vor.

Die Erfüllung der Ansprüche aus dem LTI erfolgt durch Barausgleich, es handelt sich demnach um einen Cash-Settled Plan.

Bei Cash-Settled-Plänen ist gemäß IFRS 2.30 eine Rückstellung über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam aufzubauen. Die entsprechenden Aufwendungen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei ist an jedem Bilanzstichtag unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells der beizulegende Zeitwert der Schuld zu ermitteln und die Rückstellung auf diesen Wert anzupassen.

Zur Beschreibung des LTI-Programms wird auf Abschnitt H.10 und auf den Vergütungsbericht im Lagebericht verwiesen.

#### D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Zinssatz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die jeweilige Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

#### D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden im TLG IMMOBILIEN-Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die TLG IMMOBILIEN sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden ergebniswirksam berücksichtigt, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt.

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen aufgegeben. Alle Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position „Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente“ abgebildet. Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die in den kumulierten sonstigen Rücklagen verbliebenen Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

#### D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird dieser grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwertes berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

#### D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

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

- ▼ **Level 1:** die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann
- ▼ **Level 2:** andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind
- ▼ **Level 3:** nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2019 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.



Die Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie H.1.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		x
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		x
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	x	
Derivative Finanzinstrumente	x	

#### D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Objektbewirtschaftung, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Objektbewirtschaftung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

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

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolge die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Für alle weiteren Betriebskostenarten ist die TLG IMMOBILIEN in der Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig, da unter anderem das Bestandsrisiko insbesondere im Fall von Leerstand in allen Fällen bei der TLG IMMOBILIEN liegt.

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

#### D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

Investitionszulagen sind Zuwendungen, die für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögenswertes gewährt werden. Sie werden im TLG IMMOBILIEN-Konzern von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswertes aktivisch abgesetzt. Durch den hieraus resultierenden reduzierten Abschreibungsbetrag werden die Zuwendungen ratierlich über die Nutzungsdauer des Vermögenswertes verteilt, sofern dieser einer planmäßigen Abschreibung unterliegt.

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

#### D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden

können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuermindereungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

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

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

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

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch der latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für die Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

## D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

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

## D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- ▼ Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch einen externen Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.
- ▼ Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.15 verwiesen.
- ▼ At-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 15,03 %) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2019 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

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

- ▶ Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und ggf. die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- ▶ Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- ▶ Anteilsbasierte Vergütung: Gemäß IFRS 2 werden die Kosten aus der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt ihrer Gewährung und zu jedem darauffolgenden Bilanzstichtag bewertet. Zur Ermittlung der Rückstellung muss das am besten geeignete Schätzverfahren bestimmt werden; dieses Verfahren basiert teilweise auf Annahmen.
- ▶ Betriebskostenabrechnung: Es ergeben sich Unsicherheiten bei der Ermittlung von Betriebskostenabgrenzungen bei neu in den Bestand aufgenommenen Immobilien.

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

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

#### D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher lediglich ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, das sämtliche operative Aktivitäten des Konzerns einschließlich der WCM umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger steuern die Allokation von Ressourcen mit Blick auf dieses Segment und sind für die Überprüfung von dessen Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der TLG IMMOBILIEN AG ist der Vorstand.

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 26.795 (Vj. TEUR 28.474) der gesamten Umsatzerlöse.

#### D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i. V. m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgt der Ausweis auf Basis der Frage, ob die Anteile entsprechend ihrer vertraglichen Ausgestaltung gemäß IAS 1.54 q dem Eigen- oder Fremdkapital zuzuordnen sind. Hierbei wird vor allem darauf abgestellt, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft partizipieren.

## E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	2018
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>4.067.527</b>	<b>3.383.259</b>
Zukäufe	88.419	140.176
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	52.284	33.070
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21.548	7.921
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-155.947	-48.408
Umgliederung in Sachanlagen	0	-1.375
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	638.366	552.884
Abgänge	-4.800	0
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>4.707.397</b>	<b>4.067.527</b>

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang auf Hotels vor. Immobilien, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen, werden seit dem 30. Juni 2019 in einer gesonderten Assetklasse Invest geführt.

Das Büroportfolio konzentriert sich auf perspektivreiche A- und B-Städte. Hotelimmobilien befinden sich an ausgewählten innerstädtischen Standorten und sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Das Einzelhandelsportfolio ist regional breiter aufgestellt und geprägt von Nahversorgungsimmobilien, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, in attraktiven Mikrolagen.

Im Jahr 2019 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 155.947 (Vj. TEUR 48.408). Die Umgliederungen betrafen neben sechs Objekten, die im Rahmen von Einzelverkäufen veräußert worden sind, 29 Einzelhandelsimmobilien, die im Rahmen von Unternehmensverkäufen abgegangen sind. Bei den Unternehmensverkäufen handelt es sich um sechs Immobiliengesellschaften der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Mit Ausnahme von zwei Objekten mit einem anteiligen Wert von TEUR 3.018 ist für alle Objekte der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt. Die Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR 21.548 (Vj. TEUR 7.921) betreffen zu 37,2 % Immobilien, die im Rahmen von Unternehmensverkäufen abgegangen sind.

Die Zukäufe, die mit TEUR 88.419 unter denen des Vorjahres liegen (TEUR 140.176), betreffen die Büroimmobilie „Westside Office“ in Bonn.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 52.284 (Vj. TEUR 33.070) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 22.652 (Vj. TEUR 11.090), Mieterausbauten von TEUR 9.570 (Vj. TEUR 11.566) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 20.062 (Vj. TEUR 10.414). Die Erhöhung der Zugänge aus laufenden Maßnahmen spiegelt gesteigerte Investitionen in den Bestandserhalt und die -verbesserung wider.

Rund 61 % der auf Entwicklungsmaßnahmen entfallenden Aktivierungen sind für die zwei in Bau befindlichen Büroprojekte „NEO“ und „Annenhöfe“ in Dresden erbracht worden. Die weiteren Entwicklungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen vorbereitende Maßnahmen für weitere Bauprojekte bzw. bauliche Erweiterungen und Modernisierungen in Objekten des Lebensmitteleinzelhandels.

Zum Berichtsstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage einer von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG durchgeführten Immobilienbewertung ermittelt. Die angewandten Bewertungsverfahren können differenziert nach Assetklassen der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Stand 31.12.2019	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest <sup>1</sup>	Gesamt		
<b>Discounted-Cashflow-Verfahren</b>							
Bewertungen	54	208	7	5	274	45	319
Investment Properties in TEUR	2.076.075	1.078.010	345.542	551.298	4.050.925	228.714	4.279.639
<b>Liquidations-/Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)</b>							
Bewertungen	1	2	0	4	7	19	26
Investment Properties in TEUR	3.400	6.208	0	74.700	84.308	1.550	85.858
<b>Residualwertverfahren</b>							
Bewertungen	0	0	0	6	6	0	6
Investment Properties in TEUR	0	0	0	341.900	341.900	0	341.900
<b>Gesamt</b>							
<b>Bewertungen</b>	<b>55</b>	<b>210</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>287</b>	<b>64</b>	<b>351</b>
<b>Investment Properties in TEUR</b>	<b>2.079.475</b>	<b>1.084.218</b>	<b>345.542</b>	<b>967.898</b>	<b>4.477.133</b>	<b>230.264</b>	<b>4.707.397</b>

<sup>1</sup> Eine selbstständig nutzbare Teilfläche einer ansonsten nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewerteten Immobilie wurde nach dem Residualwertverfahren bewertet. Die anteiligen Werte wurden den jeweiligen Bewertungsverfahren zugeordnet.

Zum 31. Dezember 2019 wurden 13 Immobilien (TEUR 426.208) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Zwei dieser Immobilien (TEUR 35.700) befinden sich in der Bauphase.

Mit einem Wertanteil von 90,9% wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u.a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung (1,8%). Bei sechs Bewertungen mit einem Wertanteil von 7,3% wurde das Residualwertverfahren angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen. Objekte, die sich in der Bauphase befinden, werden grundsätzlich nach dem Residualwertverfahren bewertet. Für die nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien wurden für die Bewertung zum 31. Dezember 2019 die noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes im Durch-

schnitt mit 3.147 EUR/m<sup>2</sup>-Bruttogeschossfläche (Vj. 2.824 EUR/m<sup>2</sup>-Bruttogeschossfläche) und die Entwicklermarge zwischen 3% (Vj. 10%) und 15% (Vj. 20%) eingeschätzt. Bei Immobilien, die sich bereits in der Bauphase befinden, bewegen sich die Entwicklermargen – entsprechend dem reduziertem Risiko – am unteren Ende der Spanne.

Im Jahr 2019 ist der Anstieg der beizulegenden Zeitwerte (Marktanpassungen) in Höhe von insgesamt TEUR 638.366 (Vj. TEUR 552.884) zu weiten Teilen auf die weiterhin sehr dynamische Marktentwicklung vor allem in Berlin sowie auf Projektfortschritte bei einzelnen Entwicklungsobjekten zurückzuführen. Die größte Marktanpassung entfällt mit 94% auf Immobilien in der Bundeshauptstadt. Sie resultiert aus 2019 stark angestiegenen Marktmieten, die sich auch in entsprechenden Neuvermietungen im Jahr 2019 gezeigt haben. Diese Entwicklung ging mit einem Absinken der Renditen, insbesondere für nachgefragte Bürolagen in Berlin, einher. Die Marktanpassung entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei handelt es sich um Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2019 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Ankäufen und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes im Jahresvergleich differenziert nach Regionen.

<b>Ruhender Bestand 31.12.2019 versus 31.12.2018<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>Berlin</b>	<b>Dresden/ Leipzig/ Rostock</b>	<b>Rhein-Main</b>	<b>Sonstige Standorte</b>	<b>Gesamt</b>
Investment Properties 31.12.2019	TEUR	2.181.037	895.021	646.127	896.413	<b>4.618.597</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	TEUR	610.527	78.993	13.553	-17.769	<b>685.304</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	%	38,9	9,7	2,1	-1,9	<b>17,4</b>
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2019	%	3,77	4,64	4,26	5,00	<b>4,24</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	Pkt.	-0,36	-0,13	-0,01	0,00	<b>-0,24</b>
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2019 <sup>2</sup>	%	4,30	6,04	5,19	6,57	<b>5,21</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018 <sup>2</sup>	Pkt.	-0,54	-0,05	-0,16	0,12	<b>-0,34</b>
Jahresnettokaltemiete 31.12.2019	TEUR	66.707	50.653	35.711	66.785	<b>219.856</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	TEUR	5.297	538	971	-463	<b>6.343</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	%	8,6	1,1	2,8	-0,7	<b>3,0</b>
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2019 <sup>3</sup>	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	13,01	9,85	14,79	9,67	<b>11,11</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018 <sup>3</sup>	%	8,7	1,1	2,3	2,0	<b>3,6</b>
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2019 <sup>3</sup>	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	16,55	10,99	14,73	9,03	<b>11,92</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018 <sup>3</sup>	%	9,6	5,4	5,1	0,6	<b>5,1</b>
EPRA Leerstandsquote 31.12.2019	%	1,0	2,4	6,7	4,8	<b>3,1</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	Pkt.	-0,9	0,3	-1,7	1,3	<b>-0,3</b>
WALT, befristete Mietverträge 31.12.2019	Jahre	5,4	6,9	5,5	4,9	<b>5,6</b>
Veränderung 31.12.2019 vs. 31.12.2018	Jahre	-0,5	-0,3	-0,5	-0,3	<b>-0,4</b>

<sup>1</sup> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien per 31. Dezember 2019 ohne Zukäufe 2019

<sup>2</sup> Die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes (gewichteter Durchschnitt) erfolgt ausschließlich für die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

<sup>3</sup> Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Bezogen auf den ruhenden Bestand spiegelt die Wertveränderung des Berliner Portfolios im Jahresvergleich mit TEUR 610.527 bzw. 38,9% die Marktdynamik am Standort wider, die sich in den gesunkenen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen sowie der gestiegenen Marktmiete zeigt. Ähnliche Effekte zeigen sich an den Standorten Dresden/Leipzig/Rostock sowie im Rhein-Main-Gebiet, wenngleich deutlich schwächer. Ursächlich für den Wertrückgang in den sonstigen Standorten sind im Wesentlichen negative Entwicklungen einzelner Nahversorgungszentren. Der ruhende Bestand verzeichnete im Jahr 2019 insgesamt eine Erhöhung der Jahresnettokaltemiete um TEUR 6.343 bzw. 3,0%, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,3 Prozentpunkte auf 3,1% und einer Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 5,6 Jahren.

Die TLG IMMOBILIEN AG gliedert ihr Portfolio in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Das strategische Portfolio, das zunächst die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel umfasste, wurde zum 30. Juni 2019 um die Assetklasse Invest ergänzt. Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach der strategischen Einordnung des Portfolios sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2019 dargestellt. Die Übersicht der Vorjahreswerte wurde für Vergleichszwecke auf die neue Portfoliogliederung angepasst. Insgesamt wurden 14 Immobilien, die im Vorjahr noch den Assetklassen Büro sowie Einzelhandel zugeordnet waren, in die Assetklasse Invest umgegliedert. Dabei weisen die umgegliederten Büroimmobilien einen Anteil von 77,6% des Buchwertes per 31. Dezember 2018 auf.

Stand 31.12.2019	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Gesamt		
Investment Properties in TEUR	2.079.475	1.084.218	345.542	967.898	4.477.133	230.264	4.707.397
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,15	4,89	4,35	3,41	4,19	5,39	4,25
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % <sup>1</sup>	4,97	6,35	5,32	3,79	5,15	6,59	5,22
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat <sup>2</sup>	12,63	10,23	13,71	–	11,63	7,88	11,17
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat <sup>2</sup>	14,84	9,79	16,38	–	12,68	7,12	11,96
EPRA Leerstandsquote in %	3,4	2,8	2,2	1,0	2,8	6,4	3,1
Anteil befristete Mietverträge in %	97,7	97,6	98,8	98,1	97,8	95,9	97,6

<sup>1</sup> Die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes (gewichteter Durchschnitt) erfolgt ausschließlich für die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

<sup>2</sup> Die Berechnung erfolgt für das strategische Portfolio gesamt sowie für das Gesamtportfolio ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Stand 31.12.2018	Strategisches Portfolio					Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Gesamt		
Investment Properties in TEUR	1.756.410	1.081.295	326.740	537.489	3.701.934	365.593	4.067.527
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,29	4,91	4,37	4,01	4,44	5,17	4,50
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % <sup>1</sup>	5,28	6,34	5,55	4,63	5,52	6,25	5,58
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat <sup>2</sup>	11,57	10,19	13,18	–	11,06	7,58	10,42
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat <sup>2</sup>	13,18	9,70	16,13	–	11,83	6,99	10,94
EPRA Leerstandsquote in %	4,4	2,3	3,3	2,0	3,3	3,5	3,3
Anteil befristete Mietverträge in %	97,4	97,4	98,9	97,9	97,6	97,0	97,5

<sup>1</sup> Die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes (gewichteter Durchschnitt) erfolgt ausschließlich für die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

<sup>2</sup> Die Berechnung erfolgt für das strategische Portfolio gesamt sowie für das Gesamtportfolio ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2019:

**Investment Properties zum 31. Dezember 2019 – Sensitivitätsanalyse Stand 31.12.2019**

	Investment Properties		Diskontierungszinssatz	
Angegebene Werte in TEUR		–0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	–0,5 %	5.302.434	5.098.664	4.904.904
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>0,0 %</b>	<b>4.927.794</b>	<b>4.707.397</b>	<b>4.564.034</b>
	+0,5 %	4.626.664	4.454.834	4.290.954

**Investment Properties zum 31. Dezember 2018 – Sensitivitätsanalyse Stand 31.12.2018**

	Investment Properties		Diskontierungszinssatz	
Angegebene Werte in TEUR		– 0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	–0,5 %	4.418.758	4.234.668	4.060.168
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>0,0 %</b>	<b>4.124.568</b>	<b>4.067.528</b>	<b>3.906.048</b>
	+0,5 %	3.882.188	3.723.978	3.573.948



Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2019 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2019	216.566	608.325	426.439	1.251.329
31.12.2018	216.214	638.977	520.503	1.375.694

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 275 (Vj. TEUR 831) vereinnahmt.

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine Grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

## E.2 SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte entfallen im Wesentlichen auf eigengenutzte Immobilien in Höhe von TEUR 8.119 (Vj. TEUR 8.104).

Die folgende Tabelle zeigt die separat dargestellten Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die im Rahmen eines Leasings im Anlagevermögen bilanziert sind:

Nutzungsrechte in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausrüstung	Gesamt
Stand zum 01.01.2019	3.353	398	3.752
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	141	141
Abgänge von Nutzungsrechten	1.418	0	1.418
Abschreibungen	242	212	454
Stand zum 31.12.2019	1.694	327	2.020

## E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 1. September 2019 für EUR 1.016 Mio. einen Anteil von 9,99 % am Gesellschaftskapital der Aroundtown von der Avisco Gruppe („Avisco“) erworben. Sie hat ferner Call-Optionen am 26. September 2019 und am 16. Oktober 2019 ausgeübt und damit zusätzliche Anteile an Aroundtown von 3,0 % und 2,0 % erworben. Der Preis pro Aktie bei Optionsausübung entspricht dem Kaufpreis pro Aktie des

Anteilerwerbs. Am 26. und am 27. September 2019 hat die TLG IMMOBILIEN AG an der Börse weitere 400.000 Aktien von Aroundtown erworben.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Gesellschaftskapital von Aroundtown somit 15,03 %.

Obwohl die TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2019 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile an Aroundtown hält, kann sie aufgrund eines im Jahr 2019 gewährten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown gemäß IAS 28.6 maßgeblichen Einfluss ausüben. Die Gewährung des Sitzes im Verwaltungsrat war bereits bei Aktienwerb am 1. September 2019 vereinbart und zugesagt worden.

Aufgrund der getroffenen Vereinbarungen und der vertraglichen Ausgestaltung der Optionen als kombinierte Put-/Call-Option erfolgt die Bilanzierung so, dass sie zum 1. September 2019 als ausgeübt angesehen werden.

Die folgende Tabelle zeigt zusammengefasste Ergebnis- und Bilanzdaten der Aroundtown-Gruppe (konsolidierter Konzernabschluss nach IFRS) sowie deren Berücksichtigung im TLG IMMOBILIEN-Konzernabschluss:

in TEUR	31.12.2019
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	15,03
Langfristige Vermögenswerte	21.701.900
Kurzfristige Vermögenswerte	3.742.800
Langfristige Schulden	-11.209.200
Kurzfristige Schulden	-856.600
Nettovermögen (100 %)	13.378.900
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-3.793.400
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.440.701
vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert	139.940
<b>Buchwert des Anteils am at equity-bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2019</b>	<b>1.580.641</b>

in TEUR	01.01.2019–31.12.2019
Umsatzerlöse	894.800
Konzernjahresergebnis	1.709.100
davon auf die Aktionäre der Aroundtown SA entfallend	1.308.100
Sonstiges Ergebnis	9.500
Gesamtergebnis	1.718.600
davon auf die Aktionäre der Aroundtown SA entfallend	1.317.600



Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 18.127 Mio., Vj. EUR 14.174 Mio.), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2019	31.12.2018
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,7	5,7
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,1	5,3
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	1,8	1,8
Verwaltungskosten in %	2,3	2,2

Im Ergebnis stellt sich der Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von Aroundtown wie folgt dar:

**Investment Properties zum 31. Dezember 2019**  
**Portfolioübersicht nach Assetklassen**  
**Stand 31.12.2019**

	Büro	Hotel	Einzelhandel	Logistik/ Großhandel/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in EUR Mio.	8.675	5.949	1.015	1.311	1.177	18.127
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	10,4	14,4	10,3	4,6		10,3
EPRA Leerstandsquote in %	11	3,7	9,1	5,5		7,7
Mietrendite in %	4,5	5,2	4,9	5,6		4,9
WALT in Jahren	4,4	15	5,8	6,1		8,6

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen (EUR 9.138,9 Mio., Vj. EUR 6.351,6 Mio.).

Die Ermittlung des anteiligen neubewerteten Eigenkapitals an Aroundtown und des Geschäfts- oder Firmenwerts ist vorläufig, da bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses der TLG IMMOBILIEN-Gruppe noch nicht alle Informationen zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Anteile an der Grand City Properties SA, der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen und latenten Steuern im notwendigen Detaillierungsgrad vorlagen.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils des Konzerns an Aroundtown:

in TEUR	01.09.2019– 31.12.2019
<b>Stand Erstkonsolidierung</b>	<b>1.530.208</b>
Anteiliges Konzernjahresergebnis	49.817
Anteiliges sonstiges Ergebnis	616
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>1.580.641</b>

Der Buchwert zum 31. Dezember 2019 von EUR 1.580,6 Mio. reflektiert die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen Anschaffungskosten der Anteile, die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden. Zum 31. Dezember 2019 beträgt die anteilige Marktkapitalisierung der Anteile TEUR 1.467.548. Der Börsenkurs, der zum Erwerbszeitpunkt EUR 7,92 pro Aktie betrug, lag am Bilanzstichtag bei EUR 7,98 pro Aktie. Im Zeitraum vom Erwerb der Anteile bis zum Aufstellungsstichtag wurde am 19. Februar 2020 ein Höchstkurs von EUR 8,81 pro Aktie erreicht.

Der auf dem NAV basierende Kaufpreis der Anteile entspricht dem Nutzungswert der Investition. Er spiegelt den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme, die aus den Dividenden der Investition und aus der endgültigen Veräußerung der Investition voraussichtlich resultieren, wider. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete beizulegende Zeitwert der Anteile an Arountown lag sowohl im Zeitpunkt des Erwerbs als auch zum 31. Dezember 2019 unter dem auf dem NAV basierenden Nutzungswert. Unter dem Eindruck der aufkommenden Corona-Pandemie sind an den Börsen deutliche Kursverluste zu beobachten. Die ansonsten verhältnismäßig geringen bisherigen Schwankungen des Börsenpreises der Arountown-Aktie vom Zeitpunkt des Erwerbs bis zum Bilanzstichtag lassen nicht auf eine nachhaltige Minderung des Nutzungswertes des Investments unter die fortgeführten Anschaffungskosten schließen. Darüber hinaus weist die Arountown zum 31. Dezember 2019 einen EPRA NAV pro Aktie von etwa EUR 8,70 aus, welcher den Beteiligungsansatz in Höhe von EUR 1.580,6 Mio. bzw. etwa EUR 8,60 pro Aktie übersteigt. Insoweit ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert nicht zulässig.

#### E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Sonstige Ausleihungen	11.690	12.015
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	520	0
Verfügungsbeschränkte Guthaben	16.368	305
Derivative Finanzinstrumente	1.607	1.650
Übrige finanzielle Vermögenswerte	4.872	676
<b>Summe</b>	<b>35.056</b>	<b>14.646</b>

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten im Wesentlichen Darlehen an Minderheitsgesellschafter der WCM.

Bei den verfügbaren Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die im Zusammenhang mit Avalbürgschaften und Darlehensverträgen verpfändet wurden.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Derivate sowie mit TEUR 4.801 der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

#### E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	13.682	16.776
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-2.703	-1.913
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10.979</b>	<b>14.864</b>
davon aus Vermietung und Verwaltung	10.355	13.906
davon aus Veräußerung von Immobilien	129	69
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	494	888

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel H.3 verwiesen.

#### E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Abgrenzungen	4.367	5.166
Geleistete Anzahlungen	36	44
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	18.177	15.254
Übrige sonstige Vermögenswerte	1.465	2.264
<b>Summe</b>	<b>24.044</b>	<b>22.727</b>

Die Abgrenzungen beinhalten unter anderem negative Startwerte aus Zinsderivaten, die über die Laufzeit der jeweiligen Sicherungsinstrumente aufgelöst werden.

Die Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten, Maklerkosten sowie Zuschüsse für Erstausstattungen von Hotels.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 2.958 (Vj. TEUR 2.562) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

## E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	92	95
Unbebaute Grundstücke	642	642
<b>Summe</b>	<b>734</b>	<b>737</b>

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

in TEUR	2019	2018
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	3	0
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	731	737

## E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Bankguthaben	523.946	153.809
Kassenbestände	4	83
<b>Summe Zahlungsmittel und -äquivalente</b>	<b>523.950</b>	<b>153.893</b>

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für Zeiträume von bis zu drei Monaten.

## E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthält Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notariell beurkundete Kaufverträge vorliegen und hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	2018
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>33.080</b>	<b>9.698</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	155.947	48.408
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-186.009	-25.025
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>3.018</b>	<b>33.080</b>

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

## E.10 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 112.074 (Vj. TEUR 103.385). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

Die TLG IMMOBILIEN hatte im zweiten Quartal 2019 beschlossen – unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre –, ihr eingetragenes Grundkapital von EUR 103.384.729,00 auf EUR 111.884.729,00 zu erhöhen. Die 8.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden Ende Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von EUR 26,13 je Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit ca. EUR 222 Mio.

## Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.148.041 (Vj. TEUR 1.011.381) aus. Die Veränderungen (TEUR 136.660) resultieren insbesondere aus der im zweiten Quartal 2019 erfolgten Barkapitalerhöhung, der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG sowie aus der Entnahme in Höhe von TEUR 79.703 zur Einstellung in den handelsrechtlichen Bilanzgewinn (Gewinnrücklagen).

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 553.621 auf TEUR 1.577.372 (Vj. TEUR 1.023.751) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 571.728, die Einstellung aus der Kapitalrücklage sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 94.140 an die Aktionäre, was EUR 0,91 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 3.015 (Vj. TEUR 2.199), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 1.301 (Vj. TEUR 2.394) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR -616 (Vj. TEUR 0).

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

01.01.–31.12.2019 in TEUR	Vor latentem Steuern	Latentes Steuer- ergebnis	Nach latentem Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	1.577	-484	1.093
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-1.177	361	-816

01.01.–31.12.2018 in TEUR	Vor latentem Steuern	Latentes Steuer- ergebnis	Nach latentem Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	831	-90	740
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-352	101	-251

### Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l., Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 600 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000 emittiert. Die Hybridanleihe wurde zu einem Ausgabepreis von 98,835 % ohne feste Laufzeit begeben und ist von der TLG IMMOBILIEN erstmals am 23. Dezember 2024 und danach zu jedem Zinszahlungstermin zu einem Rückzahlungspreis von 100,000 % kündbar. Bis zum ersten Reset-Datum am 23. Dezember 2024 sieht die Anleihe eine feste Verzinsung in Höhe von 3,375 % p. a. vor. Für den darauf folgenden ersten Reset-Zeitraum bis zum 23. Dezember 2029 sieht die Anleihe ebenfalls eine feste Verzinsung vor. Der Zinssatz für diesen Zeitraum ermittelt sich aus dem 5-Jahres-Swapsatz am 23. Dezember 2024 zuzüglich eines Aufschlags von 3,980 % p.a. Auch nach dem 23. Dezember 2029 betragen die Reset-Zeiträume jeweils fünf Jahre, jeweils mit einer analogen Festlegung des festen Zinssatzes zu Beginn eines Reset-Zeitraums. Bis zum 23. Dezember 2044 kommt dabei ein Aufschlag von 4,230 % p. a. und ab dem 23. Dezember 2044 ein Aufschlag von 4,980 % p. a. zur Anwendung. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihe besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden.

Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung der latenten Steuern in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen sowie darauf entfallende Ertragssteuern werden direkt im Eigenkapital erfasst.

### E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie aufgrund von Neufinanzierungen geändert.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von TEUR 142.796 (Vj. TEUR 56.202).

Zum 31. Dezember 2019 werden im Wesentlichen im Jahr 2020 endfällige Darlehen in Höhe von zusammen TEUR 65.352 (Vj. TEUR 112.739) sowie die 2020 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

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

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Restlaufzeit bis 1 Jahr	76.075	136.613
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	960.812	1.046.342

### E.12 UNTERNEHMENSANLEIHEN

Im November 2017 hat die TLG IMMOBILIEN AG eine unbesicherte, festverzinsliche Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 400 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000 emittiert. Die Anleihe wurde zu einem Ausgabepreis von 99,735 %, mit einer Laufzeit bis zum 27. November 2024, einem Kupon von 1,375 % p.a. und einer Gesamrendite von 1,415 % p.a. begeben.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei weitere unbesicherte, festverzinsliche Anleihen mit einem Nominalvolumen von insgesamt EUR 1,2 Mrd. und einer Stückelung von jeweils EUR 100.000 emittiert. Davon entfallen EUR 600 Mio. auf eine im Mai 2019 emittierte Anleihe, die mit einem Ausgabepreis von 98,379 %, einer Laufzeit bis zum 28. Mai 2026 und einem Kupon von 1,500 % p.a. begeben wurde. Dies entspricht einer Gesamrendite von 1,748 % p.a. Weitere EUR 600 Mio. entfallen auf eine im September 2019 in zwei Tranchen emittierte Anleihe. Beide Tranchen wurden mit einer Laufzeit bis zum 23. September 2022 und einem Kupon von 0,375 % p.a. begeben. Die erste Tranche hat einen Nominalwert von EUR 500 Mio. und wurde zu einem Ausgabepreis von 99,549 %, mit einer Gesamrendite von 0,527 % p.a. emittiert. Die zweite Tranche mit einem Nominalwert von EUR 100 Mio. wurde zu einem Ausgabepreis von 99,836 % p.a. emittiert, was einer Gesamrendite von 0,430 % p.a. über die Laufzeit entspricht.

### E.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Pensionsverpflichtungen bestehen gegenüber ehemaligen leitenden Angestellten und ehemaligen Geschäftsführern, die ihre Tätigkeit für die Gesellschaft zwischen 1991 und 2001 aufgenommen haben.

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2019 mit TEUR 2.508 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 6.486 auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 13,47 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2019 sind in Höhe von TEUR –328 (Vj. TEUR –314) angefallen.

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

in %	31.12.2019	31.12.2018
Rechnungszins	0,65 %	1,60 %
Rententrend <sup>1</sup>	2,00 %	2,00 %

<sup>1</sup> Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018G verwendet.

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

in TEUR	2019	2018
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>8.019</b>	<b>7.858</b>
Zinsaufwand	126	123
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	–328	–314
Versicherungsmathematische Verluste	1.177	352
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>8.994</b>	<b>8.019</b>

Die versicherungsmathematischen Verluste aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 136 (Vj. TEUR 243), auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Verlust von TEUR 1.040 (Vj. TEUR 0) sowie auf Änderungen demografischer Annahmen ein Verlust von TEUR 0 (Vj. TEUR 109). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.348 (Vj. TEUR 3.171) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 860 (Vj. TEUR 802) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

Sensitivitätsanalyse 2019 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.904	10.331
Rententrend <sup>1</sup>	0,50 %	9.441	8.584

Sensitivitätsanalyse 2018 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.072	9.178
Rententrend <sup>1</sup>	0,50 %	8.400	7.669

<sup>1</sup> Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, des Rententrends oder der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Bei gleichzeitiger Änderung mehrerer Annahmen entspricht der daraus resultierende Gesamteffekt nicht notwendigerweise der Summe der jeweiligen Einzeleffekte. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsverpflichtungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

#### E.14 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01. 2019	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12. 2019
Rückstellungen aus Prozessrisiken	3.821	851	–2.153	–746	1.773
Sonstige übrige Rückstellungen	630	5.021	–30	–29	5.592
<b>Summe</b>	<b>4.451</b>	<b>5.872</b>	<b>–2.183</b>	<b>–775</b>	<b>7.365</b>

Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen Risiken aus laufenden Gerichtsverfahren, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden. Im Berichtsjahr konnten einzelne Rechtstreitigkeiten beigelegt werden.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich.

## E.15 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	780.699	0	557.990
Sachanlagen	0	1.611	0	1.385
Immaterielle Vermögenswerte	0	2	17	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.477	0	0	506
Sonstige Vermögenswerte	7.192	10.123	2.009	16.717
Pensionsrückstellungen	1.420	0	1.149	0
Sonstige Rückstellungen	1.027	0	0	798
Finanzielle Verbindlichkeiten	9.628	6.687	3.925	2.216
Übrige Verbindlichkeiten	1.143	1.871	3.177	349
<b>Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen</b>	<b>22.887</b>	<b>800.992</b>	<b>10.277</b>	<b>579.961</b>
Verlustvorträge / Zinsvorträge	80.897	0	89.376	0
Outside Basis Differences (OBD)	0	0	0	181
<b>Summe latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>103.783</b>	<b>800.992</b>	<b>99.653</b>	<b>580.142</b>
Saldierung	103.783	103.783	99.653	99.653
<b>Bilanzausweis nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>697.209</b>	<b>0</b>	<b>480.489</b>

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	95.438	86.323
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	8.345	13.330
<b>Summe latente Steuerforderungen</b>	<b>103.783</b>	<b>99.653</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	795.415	567.986
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	5.577	12.156
<b>Summe latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>800.992</b>	<b>580.142</b>

Zum Ende des Geschäftsjahres werden keine latenten Steuern für sogenannte Outside Basis Differences ausgewiesen (Vj. passive latente Steuern von TEUR 181).

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa EUR 158 Mio. zur Körperschaftsteuer sowie von EUR 143 Mio. zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

## E.16 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	4.492	1.957
Rückstellungen für Gewerbesteuer	5.021	786
<b>Summe Steuerschulden</b>	<b>9.514</b>	<b>2.743</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Steuerrückstellungen resultieren im Wesentlichen aus einem höheren Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung sowie aus höheren periodenfremden Ertragsteuern als Risikovorsorge für nicht abschließend veranlagte Zeiträume. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

## E.17 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>38.560</b>	<b>35.389</b>
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>45.139</b>	<b>42.821</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	21.503	22.010
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	13.445	10.811
Leasingverbindlichkeiten	2.031	0
Verbindlichkeiten gegenüber WCM Gesellschaftern	2.622	2.627
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.472	1.437
Abgrenzungen aus Derivaten	1.649	1.917
Sonstige Steuern	794	3.213
Investitionszuschüsse	623	786
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	15
Erhaltene Anzahlungen	0	5
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>83.699</b>	<b>78.210</b>

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Bis zu 1 Jahr	56.074	49.702
1-5 Jahre	1.675	1.265
Über 5 Jahre	25.950	27.243
<b>Summe</b>	<b>83.699</b>	<b>78.210</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag vorhandenen Minderheitsgesellschafter der WCM-Tochtergesellschaften.

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2019 und 2020.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeiträge, die über die Mietvertragslaufzeit rätierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 623 sind TEUR 600 langfristig.

Die Abgrenzungen aus Derivaten beinhalten positive Startwerte aus Floorgeschäften, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren sowie Leasingverbindlichkeiten.

## F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2019 um knapp 4 % angestiegen, was vor allem auf eine profitablere Bewirtschaftung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich leicht verbessert.

Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 494 (Vj. TEUR 163) vereinnahmt.

### F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2019 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	186.035	25.025
Buchwert der veräußerten Immobilien	-186.013	-25.025
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21.548	7.921
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-1.037	-88
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>20.533</b>	<b>7.833</b>

Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beinhaltet die Aufwertung von vier Objekten, die im Rahmen von Einzelverkäufen veräußert worden sind, sowie von verschiedenen Einzelhandelsimmobilien, die 2019 im Rahmen der Veräußerung von Objektgesellschaften abgegangen sind.

Darüber hinaus beinhaltet die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ein positives Ergebnis von TEUR 1.338 (Vj. TEUR 7.921), das aus der Aufwertung von zwei Immobilien resultiert, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2019 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten ist der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Quartal 2020 erfolgt.

### F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen aufgrund der anhaltend günstigen Marktbedingungen positiv. Der Anstieg ist, neben intensiven Asset Management-Maßnahmen, weiterhin der sehr dynamischen Marktentwicklung vor allem in Berlin geschuldet. Daneben konnten erfreuliche Fortschritte bei einzelnen Entwicklungsobjekten erzielt werden.



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

#### F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Auflösung von Wertberichtigungen	631	327
Erträge aus früheren Jahren	591	1.181
Übrige sonstige Erträge	534	488
<b>Summe</b>	<b>1.756</b>	<b>1.996</b>

#### F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Gehälter	11.072	11.588
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.846	1.614
Boni	2.040	1.631
Abfindungen	1.278	200
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	2.485	1.473
<b>Summe</b>	<b>18.720</b>	<b>16.505</b>

Die Gehälter sind um EUR 1,1 Mio. aufgrund der höheren Anzahl an Mitarbeitern gestiegen. Im Vorjahr waren noch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vergütung für die beiden ehemaligen Vorstände (EUR 2,0 Mio.) angefallen. Insgesamt ist der Personalaufwand durch Rückstellungen für Risiken im Zusammenhang mit Abfindungsansprüchen und die anteilsbasierte Vergütung für den 2019 erweiterten Vorstand angestiegen.

Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

#### F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)	0	164.724
Immaterielle Vermögenswerte	919	619
Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	464	139
Technische Anlagen und Maschinen	0	19
Andere Anlagen und BGA	345	254
<b>Summe</b>	<b>1.728</b>	<b>165.755</b>

#### F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Kosten für Beratung und Prüfung	10.726	5.586
Übrige	4.074	4.472
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	3.516	2.536
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	2.763	1.221
Unternehmenswerbung	843	898
Nebenkosten Geschäftsräume	559	820
Kfz- und Reisekosten	513	594
Sonstige Steuern	4	28
Abschreibungen auf Vorratsimmobilien	0	20
Auflösung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten	0	-45
<b>Summe</b>	<b>22.997</b>	<b>16.128</b>

Die höheren Kosten für Beratung und Prüfung sind im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Aroundtown sowie dem geplanten Unternehmenszusammenschluss entstanden.

Der Posten Übrige enthält im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütungen, nicht abziehbare Vorsteuern, Akquisitionsaufwendungen sowie Honorare für Verkehrswertgutachten.

#### F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Zinserträge aus Bankguthaben	21	4
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	123	187
Übrige Finanzerträge	244	437
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>388</b>	<b>628</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	6.822	6.449
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	28.412	23.719
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	126	123
Übrige Finanzaufwendungen	8.898	1.817
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>44.257</b>	<b>32.109</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>43.869</b>	<b>31.481</b>

Ursache für die gestiegenen Finanzaufwendungen 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 und aus Verkäufen.



## F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR -18.940 (Vj. Aufwand in Höhe von TEUR -7.904).

Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Marktzinsentwicklung und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungen auf den Darlehensbestand.

## F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Laufende Ertragsteuern	9.072	3.354
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	4.252	-398
Latente Steuern	221.906	207.764
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>235.230</b>	<b>210.720</b>

Die laufenden Ertragsteuern sind um TEUR 5.718 gestiegen. Das höhere Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung konnte nicht wie im Vorjahr durch eine gestiegene Nutzung des Zinsvortrags kompensiert werden.

Die periodenfremden Ertragsteuern ergeben sich insbesondere aus höherer Risikovorsorge für nicht abschließend veranlagte Zeiträume.

Der Anstieg beim latenten Steueraufwand ist wie im Vorjahr besonders auf höhere Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden (TEUR +222.709).

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

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
<b>IFRS-Ergebnis vor Steuern</b>	<b>813.549</b>	<b>521.666</b>
Konzernsteuersatz in %	30,68 %	30,68 %
<b>Erwartete Ertragsteuern</b>	<b>249.556</b>	<b>160.021</b>
Steuersatzänderungen infolge Sitzverlagerung	0	4.323
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-514	-195
Gewerbsteuerliche Sonderregelungen	729	-730
Steuerfreie Erträge	-27	-274
Nicht abziehbare Aufwendungen	509	51.114
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	-3.714	-2.527
Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	-1.769	0
Verluste ohne latente Steuern	1.003	0
Nicht verrechenbare Verluste	341	259
At-equity bilanzierte Unternehmen	-15.281	0
Latente Steuer auf Kapitalanpassungskosten	282	0
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	4.252	-500
Latente Steuern für Vorjahre	-347	-750
Übrige Steuereffekte	210	-21
<b>Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>235.230</b>	<b>210.720</b>
Effektiver Steuersatz in %	28,91 %	40,39 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj. 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen hebeberechtigten Gemeinden 424 % (Vj. 424 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj. 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,85 % (Vj. 14,85 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt somit weiterhin 30,68 %.

Der sich aus dem Ertragsteueraufwand ergebende effektive Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 28,91 % (Vj. 40,39 %). Maßgeblich für die Steuersatzminderung gegenüber dem Vorjahr sind vor allem die beiden nachfolgend aufgeführten Gründe.

Der für die Steuersatzerhöhung im Vorjahr maßgebliche Effekt aus steuerlich nicht abziehbarer Abschreibung des Goodwills liegt im Berichtsjahr nicht vor. Der Steuereffekt nicht abziehbarer Aufwendungen sinkt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 50.605.

Steuersatzmindernd wirkt sich im Berichtsjahr das steuerfreie Ergebnis at-equity bilanzierter Unternehmen aus (Steuereffekt von TEUR -15.281).

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

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	99.653	102.175
Erfolgswirksame Veränderung	1.210	-2.533
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	2.920	11
<b>Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>103.783</b>	<b>99.653</b>
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	580.142	374.911
Erfolgswirksame Veränderung	223.116	205.231
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	-2.266	0
<b>Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>800.992</b>	<b>580.142</b>

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

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.15.

#### F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	571.728	307.928
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	107.811	102.842
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5,30</b>	<b>2,99</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	107.811	102.842
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5,30</b>	<b>2,99</b>

## G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8.

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Insgesamt ist der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 1.910 gestiegen. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die höheren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend zahlungswirksame Zu- und Abgänge von Immobilien. Die deutlich höheren Auszahlungen (TEUR 1.424.264) im Vergleich zum Vorjahr basieren im Wesentlichen auf dem Mittelabfluss für den Erwerb der Aroundtown-Aktien in Höhe von TEUR 1.530.208. 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.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.792.150 resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme der zwei Unternehmensanleihen im Mai und im September 2019 sowie der Hybridanleihe im September 2019, jeweils mit einem Nominalbetrag von TEUR 600.000. Darüber hinaus ist der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch die Kapitalerhöhung im Juni 2019 mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 222.092 geprägt. Gegenläufig wirkte die Ablösung von Darlehen im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur von TEUR 237.240.

Die Dividendenzahlung führte 2019 zu einer Liquiditätsminderung in Höhe von TEUR 94.140 (Vj. TEUR 84.645).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12. 2018	Zahlungs- wirksame Cashflows	Zahlungs- unwirksame Veränderung	31.12. 2019
Langfristige Verbindlichkeiten	1.442.829	1.179.573	-83.389	2.539.013
Kurzfristige Verbindlichkeiten	136.613	-135.148	81.096	82.561
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>1.579.442</b>	<b>1.044.425</b>	<b>-2.293</b>	<b>2.621.574</b>

in TEUR	31.12. 2017	Zahlungs- wirksame Cashflows	Zahlungs- unwirksame Veränderung	31.12. 2018
Langfristige Verbindlichkeiten	1.516.876	0	-74.047	1.442.829
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24.816	36.802	74.995	136.613
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>1.541.692</b>	<b>36.802</b>	<b>948</b>	<b>1.579.442</b>

## H. SONSTIGE ANGABEN

### H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

#### H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

##### *Darstellung der Bewertungskategorien und Klassen*

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

31.12.2019 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2019	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2019	Fair Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	16.491	0	16.491	0	0	16.491	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1.607	0	0	1.607	0	1.607	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.979	0	10.979	0	0	10.979	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	16.959	16.959	0	0	0	16.959	1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	523.950	523.950	0	0	0	523.950	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>569.985</b>	<b>540.909</b>	<b>27.470</b>	<b>1.607</b>	<b>0</b>	<b>569.985</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	1.036.887	0	1.036.887	0	0	1.034.793	2
Unternehmensanleihen	FLaC	1.584.687	0	1.584.687	0	0	1.638.194	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	38.560	0	38.560	0	0	38.560	3
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	27.307	0	0	27.307	0	27.307	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	45.139	0	1.716	0	43.423	45.139	3
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.732.580</b>	<b>0</b>	<b>2.661.850</b>	<b>27.307</b>	<b>43.423</b>	<b>2.783.993</b>	
Davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie								
AC		568.379	540.909	27.470	0	0	568.379	
FVTPL		1.607	0	0	1.607	0	1.607	
Davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie								
FLaC		2.705.273	0	2.661.850	0	43.423	2.756.686	
FVTPL		27.307	0	0	27.307	0	27.307	

31.12.2018 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2018	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2018	Fair Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	12.015	0	12.015	0	0	12.015	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1.650	0	0	1.650	0	1.650	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	14.864	0	14.864	0	0	14.864	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	1.129	0	1.129	0	0	1.129	3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	153.893	153.893	0	0	0	153.893	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>183.551</b>	<b>153.893</b>	<b>28.008</b>	<b>1.650</b>	<b>0</b>	<b>183.551</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	1.182.955	0	1.182.955	0	0	1.217.078	2
Unternehmensanleihen	FLaC	396.487	0	396.487	0	0	391.256	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	35.389	0	35.389	0	0	35.389	3
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	10.254	0	0	10.254	0	10.254	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	42.821	0	26.353	0	16.468	42.821	3
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.667.906</b>	<b>0</b>	<b>1.641.184</b>	<b>10.254</b>	<b>16.468</b>	<b>1.696.798</b>	
Davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie								
AC		181.901	153.893	28.008	0	0	181.901	
FVTPL		1.650	0	0	1.650	0	1.650	
Davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie								
FLaC		1.657.652	0	1.641.184	0	16.468	1.686.544	
FVTPL		10.254	0	0	10.254	0	10.254	

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

### H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten anzugeben, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.745	266
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	18.940	7.904
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	37.284	25.536
<b>Summe</b>	<b>57.969</b>	<b>33.706</b>

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 388 (Vj. TEUR 628) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus zu erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beinhaltet die Ergebnisse aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente zu Marktwerten.

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 28.412 (Vj. TEUR 23.719) sowie die Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 3.753 (Vj. TEUR 22).

### H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der TLG IMMOBILIEN-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch beobachtet werden. Sie sind den Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle im Zusammenhang mit den genannten Risiken verantwortlich sind. Hierdurch wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das kontinuierlich aktualisiert wird. Die Risikomanagementfunktion ist in den Bereich Controlling integriert.

#### Kapitalmanagement

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

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

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.
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>6.302.127</b>	<b>4.109.471</b>	<b>2.192.656</b>	<b>53,4</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.621.574	1.579.442	1.042.132	66,0
Zahlungsmittel	523.950	153.893	370.057	240,5
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.097.624</b>	<b>1.425.549</b>	<b>672.075</b>	<b>47,1</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>33,3</b>	<b>34,7</b>	<b>-1,4 Pkt.</b>	
<b>Nettoverschuldung zzgl. Hybridanleihe</b>	<b>2.688.468</b>	<b>1.425.549</b>	<b>1.262.919</b>	<b>88,6</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) adjustiert in %</b>	<b>42,7</b>	<b>34,7</b>	<b>8,0 Pkt.</b>	

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 33,3 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte gesunken. Dabei werden die Anteile an der Aroundtown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

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.

### H.3 AUSFALLRISIKEN

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

Ausfallrisiken existieren insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern sieht sich dabei keinem wesentlichen Bonitätsrisiko durch eine einzelne Vertragspartei ausgesetzt. Das Bonitätsrisiko ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner und professionelle Bonitätsprüfungen verringert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z.B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronats- erklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt.

Die Bonität der Vertragspartner wird darüber hinaus laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität eines Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen und keine neuen Positionen einzugehen.

Die Bankguthaben der TLG IMMOBILIEN sind in voller Höhle durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen Ausfallrisiken geschützt. Mitgliedschaft und Höhle der Einlagensicherung werden von der TLG IMMOBILIEN regelmäßig überprüft.

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

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

31.12.2019 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.682	-2.703	10.979
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35.080	-24	35.056
<b>Summe</b>	<b>48.762</b>	<b>-2.727</b>	<b>46.035</b>

31.12.2018 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.776	-1.913	14.864
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.692	-46	14.646
<b>Summe</b>	<b>31.468</b>	<b>-1.959</b>	<b>29.510</b>

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. EUR 5,3 Mio. (Vj. EUR 4,2 Mio.), die für die Verrechnung mit offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

31.12.2019 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.913	2.079	-581	-609	-98	2.703
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46	0	-1	-21	0	24
<b>Summe</b>	<b>1.959</b>	<b>2.079</b>	<b>-581</b>	<b>-631</b>	<b>-98</b>	<b>2.727</b>

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2018 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.232	1.014	-18	-314	0	1.913
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	57	2	0	-13	0	46
<b>Summe</b>	<b>1.289</b>	<b>1.016</b>	<b>-18</b>	<b>-327</b>	<b>0</b>	<b>1.959</b>

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen finanziellen Vermögenswerte und deren Einzelwertberichtigung dargestellt.

31.12.2019 in TEUR	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	2 %	1 %	36 %	60 %
Bruttobuchwert in TEUR	48.762	35.080	8.142	976	666	3.899
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	2.727	24	128	10	239	2.326

#### H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
<b>31.12.2019</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.982	-50.322	5.002
<b>31.12.2018</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.404	-41.159	4.246

Finanzielle Verbindlichkeiten in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
<b>31.12.2019</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-50.322	51.982	-3.343
<b>31.12.2018</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-41.159	42.404	-3.519

Die Saldierung betrifft Forderungen gegenüber Mietern aus Betriebskosten, die mit den korrespondierenden Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten verrechnet werden.

#### H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

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

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Corporate Finance/Treasury überwacht und geplant. Es werden stets

ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

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

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

31.12.2019 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.036.887	85.679	462.544	587.543
Unternehmensanleihen	1.584.687	16.750	1.062.500	618.000
Derivative Finanzinstrumente	27.307	5.941	17.205	2.732
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.560	38.560	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	43.108	17.514	1.218	24.376
Leasingverbindlichkeiten	2.031	0	457	1.574
<b>Summe</b>	<b>2.732.580</b>	<b>164.444</b>	<b>1.543.924</b>	<b>1.234.225</b>

31.12.2018 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.182.955	142.520	500.634	607.106
Unternehmensanleihen	396.487	5.500	22.000	405.500
Derivative Finanzinstrumente	10.254	5.923	9.356	-6.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.389	35.389	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	42.821	14.313	1.265	27.243
<b>Summe</b>	<b>1.667.907</b>	<b>203.645</b>	<b>533.255</b>	<b>1.033.031</b>



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

Die Finanzverbindlichkeiten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 99,6 % (Vj. 100 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,58 % (Vj. rd. 1,90 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen und die Unternehmensanleihe auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 2019	2.621.574	2.641.877	82.120	1.378.639	1.181.118
Prolongationsstruktur 2018	1.579.443	1.578.876	124.736	452.731	1.001.409

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2019 kam es zu keinem Bruch eines Covenants.

## H.6 MARKTRISIKEN

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

Währungsrisiken existieren im TLG IMMOBILIEN-Konzern nicht, da die wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

Derivate in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
<b>Derivate-Hff-Assets</b>	<b>1.607</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	0	0
davon Floors	1.607	0
<b>Derivate-Hff-Liabilities</b>	<b>27.307</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	27.307	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
<b>Derivate-Hff-Assets</b>	<b>1.650</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	432	0
davon Floors	1.219	0
<b>Derivate-Hff-Liabilities</b>	<b>10.254</b>	<b>0</b>
davon Zinsswaps	10.254	0

Die abgeschlossenen Derivate wurden bis Ende März 2017 als bilanzielle Sicherungsinstrumente gem. IAS 39 eingesetzt. Das Hedge-Accounting wurde mit Beginn des zweiten Quartals 2017 aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet.

Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäftes zeitanteilig aufgelöst.

Die folgende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde.

in TEUR	2019	2018
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-3.454</b>	<b>-4.285</b>
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	1.577	831
<b>Endbestand per 31.12.</b>	<b>-1.877</b>	<b>-3.454</b>

## H.7 SENSITIVITÄTEN

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

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungseffekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte (Vj. um +/- 50 Basispunkte) betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um -50 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0%, sofern dies vertraglich vereinbart ist. Die Cashflow-Effekte aus der Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

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

Finanzinstrumente in TEUR	Ergebniseffekte	
	+50 BP	-50 BP
<b>31.12.2019</b>		
Finanzschulden	-3.116	3.116
Zinsderivate	18.614	-19.354
Floors	-1.115	1.852
Finanzinstrumente in TEUR	Ergebniseffekte	
	+50 BP	-50 BP
<b>31.12.2018</b>		
Finanzschulden	-2.926	2.926
Zinsderivate	20.502	-20.705
Floors	-812	1.555

## H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2019 waren 158 (31.12.2018: 132) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2019	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2019	31.12.2018	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2018
Unbefristet Beschäftigte	153	139	129	126
Befristet Beschäftigte	5	5	3	3
<b>Gesamt</b>	<b>158</b>	<b>144</b>	<b>132</b>	<b>129</b>

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

## H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	466	561
Andere Bestätigungsleistungen	194	176
Sonstige Leistungen	24	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
<b>Gesamthonorar</b>	<b>684</b>	<b>737</b>

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 466 beinhalten die Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses sowie der Prüfung des Konzernabschlusses der WCM AG in Höhe von TEUR 191.

Die höheren anderen Bestätigungsleistungen resultierten im Wesentlichen aus Leistungen des Abschlussprüfers im Zusammenhang mit der Erstellung von diversen Comfort Letters für die Emission von Unternehmensanleihen.

## H.10 IFRS-2-PROGRAMME

### H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der anteilsbasierten Vergütung 2019 beträgt TEUR 330.

Hinsichtlich der Erfolgsziele und der Auszahlungsvoraussetzungen ist diese Vergütungskomponente analog dem weiter unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstandes gestaltet.

### H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022.

Eine LTI-Tranche erstreckt sich jeweils über 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 AG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Europe Index.

Eine ordentliche Kündigung der Vorstandsverträge ist nicht möglich. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit des Vertrages auf Dauer arbeitsunfähig, endet der Vertrag. Sofern das Dienstverhältnis während des Kalenderjahres fortbestand, während dessen die LTI-Zusage bestand, erhält das Vorstandsmitglied 100 % seiner LTI-Tranche. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Kalenderjahres Bestand gehabt haben, wird die LTI-Tranche pro rata temporis ausgeschüttet.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt.

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Unternehmensziele wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Personalaufwand für den LTI der Vorstände in Höhe von TEUR 2.326 (Vj. TEUR 1.446) erfasst. Die gebildeten Rückstellungen betragen TEUR 2.823 (Vj. TEUR 497).

Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag für die LTI-Tranche 2019 betrug TEUR 429 bzw. TEUR 341 (LTI-Tranche 2018 TEUR 108) und wurde mit einem anerkannten Optionspreismodell ermittelt. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Vorstandsbezügen im Vergütungsbericht.

### H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie die Tochterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Darüber hinaus gelten die Ouram Holding S.à r.l. und die Aroundtown SA als nahestehende Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

#### *Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen*

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der Aroundtown SA wurde am 18. November 2019 ein Business Combination Agreement („BCA“) abgeschlossen, das die Grundlagen der geplanten Transaktion enthält. Das BCA regelt die Struktur der Transaktion, die Bedingungen des Übernahmeangebots, die Unterstützung durch den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG sowie weitere Grundlagen und Bedingungen der Transaktion. Auch die zukünftige Organstruktur und proportionale Besetzung des Management Boards sind Gegenstand des BCA, das den Grundstein für den Anteilserwerb mittels Übernahmeangebot durch die Aroundtown SA bildet. Darüber hinaus gibt die Aroundtown SA der TLG IMMOBILIEN AG eine Finanzierungszusage für den Fall, dass deren Kreditgeber oder Anleihezeichner Kündigungsrechte aufgrund von Change-of-Control-Klauseln in Anspruch nehmen. Die Aroundtown SA stellt in diesem Fall Mittel über Gesellschafterdarlehen oder andere Finanzierungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang und zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung.

Die TLG IMMOBILIEN AG hatte am 11. Juni 2019 als Darlehensgeberin mit ihren Tochtergesellschaften TLG MVF GmbH und TLG CCF GmbH Darlehensverträge über jeweils TEUR 15.000 geschlossen, die im Dezember 2019 beendet wurden. Die Darlehensverträge dienten der Optimierung der Liquidität.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag weitere Tochtergesellschaften beigetreten.

Am 25. Juni 2019 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeberin und der WCM AG ein Darlehensvertrag über TEUR 58.845 geschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig. Es dient der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften.

Zur Weiterleitung von Erlösen aus der Ausgabe von nachrangigen Schuldverschreibungen mit unbegrenzter Laufzeit wurde am 24. September 2019 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensnehmerin und der TLG Finance S.à r.l. als Darlehensgeberin ein Darlehen über TEUR 600.000 vereinbart. Das Darlehen ist endfällig zum 23. Dezember 2031.

Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

#### Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG hat Herrn Barak Bar-Hen mit Wirkung zum 3. Juni 2019 für den Zeitraum bis zum 2. Juni 2023 zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes (Chief Executive Officer) bestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Festvergütung	1.178	890
Nebenleistungen	239	208
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>1.417</b>	<b>1.098</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	801	626
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.199	476
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>2.000</b>	<b>1.102</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.417</b>	<b>2.200</b>

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2019 ebenfalls geändert.

Herr Dr. Claus Nolting hatte sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 niedergelegt. Durch Gerichtsbeschluss vom 15. Februar 2019 hat das Amtsgericht Charlottenburg Herrn Jonathan Lurie zum Mitglied des Aufsichtsrates für die Zeit bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 bestellt. Zudem endeten die Aufsichtsratsmandate von Herrn Michael Zahn und Herrn Dr. Michael Bütter mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2019.

Mit den folgenden Mehrheiten des anwesenden stimmberechtigten Grundkapitals wurden in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Mitglied	%
Klaus Krägel	87,2034
Jonathan Lurie	87,5664
Ran Laufer	<b>81,3253</b>

Für weiterführende Angaben bzgl. der Vergütung des Vorstandes wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, der Teil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2019 auf EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2019 EUR 3,0 Mio. (Vj. EUR 2,8 Mio.) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats-tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2019 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,5 Mio. (Vj. EUR 0,6 Mio.).

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	2.868	2.306
Andere langfristig fällige Leistungen	0	1.794
Anteilsbasierte Vergütung	2.326	1.446
<b>Summe</b>	<b>5.194</b>	<b>5.546</b>

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Sascha Hettrich FRICS (Vorsitzender des Aufsichtsrates)</b>	seit 21.05.2019 Vorsitzender
Vorsitzender im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019 vom 01.01.2019 bis 21.05.2019 Mitglied
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 21.05.2019
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 21.05.2019 Vorsitzender
Mitglied des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	
Member of the Board of Directors, VIVION Investments S.à.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	
<b>Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)</b>	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 SA, Berlin	Juli 2019 bis Dezember 2019
Mitglied im Board of Directors der Aroundtown SA, Luxemburg	seit 16.12.2019
<b>Klaus Krägel</b>	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	
<b>Jonathan Lurie</b>	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 04.2019
<b>Helmut Ullrich</b>	
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	
<b>Michael Zahn</b>	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 Aufsichtsrates 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, Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin	
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	
<b>Dr. Michael Bütter</b>	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 SA, Luxemburg	
Chairman des Audit Committees, ADO Properties SA, Luxemburg	
Mitglied des Investment und Finance Committees, ADO Properties SA, Luxemburg	
Mitglied und Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Assmann Beraten + Planen AG, Berlin	
<b>Stefan E. Kowski</b>	bis 15.05.2019 Mitglied
Partner der Novalpina Capital LLP, London	

## H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von TEUR 2.395 (Vj. TEUR 1.654) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 35.543 (Vj. TEUR 7.352).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.275 (Vj. TEUR 1.289) sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft mit einer Verpflichtung in Höhe von TEUR 111 (Vj. TEUR 202) abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen Mietverträge im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 9 (Vj. TEUR 163).

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

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2019 betrug TEUR 119 (Vj. TEUR 211).

### H.13 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2019 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

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

<sup>1</sup> Gesellschaften sind gemäß §264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

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

<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

<sup>4</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (30.06.). Die Zahlen beziehen sich auf den 30. Juni 2019.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Anzahl an vollkonsolidierten Gesellschaften insgesamt um acht Gesellschaften. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2.

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2019 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg	15,03 %	4.324.522	130.516	direkt

Es handelt sich um den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

#### H.14 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

##### *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 Aroundtown 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 Aroundtown SA gab am selben Tag ihre Absicht zur Abgabe eines öffentlichen Übernahmeangebots durch Aktien-tausch an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG 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, zuzüglich der Aktien, die die Bieterin zu diesem Stichtag bereits direkt oder indirekt hielt, belief sich auf insgesamt 87.168.686 Aktien. Dies entsprach zum Meldestichtag einem Anteil von 77,76 % 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 Tausch-angebots 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 Anteilsnehmer 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 Pfandbriefmarkt finanzieren.

Ein Untergang vorhandener Verlustvorträge der TLG IMMOBILIEN AG ist mit dem Kontrollwechsel aufgrund ausreichend vorhandener stiller Reserven nicht verbunden; der teilweise Untergang von Verlustvorträgen bei der WCM berührt die bilanzierten Steuerlatenzen nicht.

#### **Immobilientransaktionen**

Mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2020 wurden drei Gewerbeimmobilien in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 47 Mio. erworben. Hierfür wurden im Jahr 2020 drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung neu gegründet, deren alleinige Gesellschafterin die TLG IMMOBILIEN AG ist. Für ein am 10. Dezember 2019 erworbenes Bürogebäude in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 28 Mio. fand der Nutzen- und Lasten-Wechsel am 1. Februar 2020 statt. 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 TLG IMMOBILIEN AG und der Aroundtown SA. Der Marktwert der TLG laut Börsenkurs unterschreitet ihr bilanzielles Eigenkapital zum 31. Dezember 2019. Dies könnte ein Anhaltspunkt sein, dass ihre langfristigen Vermögenswerte im Wert gemindert sein könnten. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als wesentlicher Bestandteil der Vermögenswerte der TLG wurden per 31. Dezember 2019 zum Marktwert bewertet, insofern ist der gesunkene Börsenkurs für die Beurteilung der Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht aussagekräftig.

Für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligung an Aroundtown, die ebenfalls überwiegend Immobilien als Finanzinvestition hält, wird unverändert der EPRA NAV als maßgebliche Größe herangezogen. Der EPRA NAV pro Aktie per 31. Dezember 2019 von Aroundtown in Höhe von etwa EUR 8,70 übersteigt den Buchwert der Anteile an Aroundtown 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.


Aktuell zeichnet sich immer stärker ab, dass die Corona-Pandemie die deutsche Wirtschaft zumindest temporär 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 Immobilienwerten 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 führen. In Abschnitt E.1 des Anhangs werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse mögliche Auswirkungen veränderter Marktbedingungen auf den Wert des Immobilienportfolios dargestellt.

Für das Vermietungsgeschäft und die Liquidität der TLG IMMOBILIEN bestehen überwiegend Risiken aus Hotelimmobilien sowie anderen Objekte mit Mieterstrukturen aus dem Vergnügungs- und Freizeitbereich, mit gastronomischen Nutzungen und Einzelhandel aus dem Non-Food-Bereich. Die Jahresnettokaltmiete von Mietern aus diesen Bereichen hat zum 31. Dezember 2019 einen Anteil von rund 25%, so dass Mietausfälle bei diesen Immobilien über einen begrenzten Zeitraum erwartungsgemäß nicht zu Liquiditätsengpässen führen sollten. Die Hotel-Immobilien der TLG IMMOBILIEN sind darüber hinaus größtenteils an große und namhafte Hotelketten vermietet, von denen anzunehmen ist, dass sie eine vorübergehende Krise finanziell überstehen können. Knapp die Hälfte der Jahresnettokaltmiete war zum Berichtsstichtag der Bürovermietung zuzuordnen.

Darüber hinaus sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

#### H.15 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.tlg.de](http://www.tlg.de) bzw. [www.ir.wcm.de](http://www.ir.wcm.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. 

Berlin, den 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES BERICHTS ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

#### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 enthaltenen 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 Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

### 1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

#### Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage des Konzerns haben, fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“). Eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie erfolgt unter der Annahme, dass diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Darüber hinaus werden 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 getroffen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

#### Prüferisches Vorgehen

Wir haben den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt und getestet.

Aufgrund der 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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 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. Für Objekte, bei denen bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von einer anderen als der gegenwärtigen Verwendung ausgegangen wurde, haben wir die Annahme, dass die andere Verwendung technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist, sowie die Bewertung durch den externen Gutachter gewürdigt.

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

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

#### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“) und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

## **2. BILANZIERUNG DER BETEILIGUNG AN DER AROUNDTOWN SA**

### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die im Geschäftsjahr 2019 erworbene Beteiligung an der Arountown SA, Luxemburg, stellt einen wesentlichen Vermögenswert der TLG IMMOBILIEN AG dar und beeinflusst aufgrund ihrer Bilanzierung nach der Equity-Methode die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der TLG IMMOBILIEN AG.

Die Beurteilung, ob es sich bei der Beteiligung an der Arountown SA, Luxemburg, um ein assoziiertes Unternehmen handelt, das im Konzernabschluss aufgrund des Vorliegens eines maßgeblichen Einflusses nach der Equity Methode zu bilanzieren ist, hat eine wesentliche Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns. Die Beurteilung erfordert die Würdigung der Indikatoren für das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses und ist daher ermessensabhängig.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich des Vorhandenseins von Wertminderungsindikatoren für die at-equity bewerteten Anteile an der Arountown SA zum 31. Dezember 2019 unterliegt Ermessensunsicherheiten.

Aufgrund der Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter und der hieraus jeweils resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG erachten wir die Bilanzierung der Beteiligung an der Arountown SA als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

### Prüferisches Vorgehen

Wir haben anhand von vertraglichen Unterlagen, von vorliegendem Schriftverkehr, der Befragung der externen Rechtsberater sowie anhand von Hauptversammlungsbeschlüssen der Aroundtown SA beurteilt, ob die TLG IMMOBILIEN AG bei einer Beteiligung von 15,03 %, d. h. weniger als 20 % am Gesellschaftskapital der Aroundtown SA, die Möglichkeit besitzt, einen maßgeblichen Einfluss auf die Aroundtown SA auszuüben.

Darüber hinaus haben wir zum Erwerbszeitpunkt die Bilanzierung der Beteiligung an der Aroundtown SA darauf hin analysiert, ob der erstmalige Ansatz nach IAS 28.10 zu Anschaffungskosten korrekt erfolgt ist. In diesem Zusammenhang haben wir die Höhe der Anschaffungskosten anhand der Verträge, Zahlungsnachweise und Rechnungen beurteilt. Gem. IAS 28.35 ist das für den Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 2019 der TLG IMMOBILIEN AG zugerechnete Ergebnis der Aroundtown SA auf Basis einheitlicher Rechnungslegungsmethoden zu ermitteln. Hierbei haben wir öffentlich zugängliche Quartalsabschlüsse aus 2019, den geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der Aroundtown SA sowie relevante Teile des Prospekts zum öffentlichen Übernahmeangebot der Aroundtown SA zum Erwerb von Aktien der TLG IMMOBILIEN AG vom 17. Dezember 2019 einer Durchsicht unterzogen sowie im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze eine Befragung des Managements der Aroundtown SA durchgeführt, um mögliche Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede identifizieren zu können.

Die Änderungen des Buchwertes des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2019 haben wir anhand des geprüften Konzernabschlusses der Aroundtown SA zum 31. Dezember 2019 sowie der Fortschreibung des Buchwertes der TLG IMMOBILIEN AG analysiert.

Zur Beurteilung der durch die gesetzlichen Vertreter vorgenommenen Einschätzung der Werthaltigkeit des Beteiligungsansatzes der Aroundtown SA haben wir uns zunächst mit dem zugrundeliegenden Prozess und dessen Eignung zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligung befasst. Desweiteren haben wir die Beurteilung der gesetzlichen Vertreter, ob objektive Hinweise auf eine Wertminderung in Folge eines Schadensfalls im Sinne IAS 28.41a bzw. IAS 28.41c vorliegen, gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bilanzierung der Beteiligung an der Aroundtown SA ergeben.

### Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt C.2 „Konsolidierungskreis“, D.4 „Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“, D.23 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“, „Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen“, H.13 „Anteilsbesitz“ und H.14 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“) gemachten Angaben zur Bilanzierung der Beteiligung an der Aroundtown SA.

### 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.

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie unseres Bestätigungsvermerks, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrates“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“.

Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dem entsprechend 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 Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- ▼ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- ▼ holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- ▼ beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- ▼ 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfer gewählt und am 18. Oktober 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH tätig. Als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG sind wir seit dem Geschäftsjahr 2014 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.

##### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 27. März 2020

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger  
Wirtschaftsprüferin



Pilawa  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

### 12. MAI 2020

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q1/2020

### 26. MAI 2020

Hauptversammlung

### 12. AUGUST 2020

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2020

### 12. NOVEMBER 2020

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2020

## 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](mailto:ir@tlg.de)

Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

## IMPRESSUM

### KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,  
Frankfurt am Main  
[www.gfd-finanzkommunikation.de](http://www.gfd-finanzkommunikation.de)

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg  
[www.ligaturas.de](http://www.ligaturas.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](http://www.tlg.de)