

WIR SCHAFFEN WERTE

GESCHÄFTSBERICHT 2018



INHALT

INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	2
WIR SCHAFFEN WERTE	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE	42
KENNZAHLEN NACH EPRA	46
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	52
LAGEBERICHT	62
KONZERNABSCHLUSS	102
BESTÄTIGUNGSVERMERK	147
QUARTALS-/MEHRJAHRESÜBERSICHT	UMSCHLAG
FINANZKALENDER UND IMPRESSUM	UMSCHLAG



*Diese schematische Darstellung zeigt die
Volumenstudie für den Neubau von drei
Bürogebäuden am Alexanderplatz in Berlin.*



KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	223.886	168.310	33,0
Ergebnis aus Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	196.726	154.904	27,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	7.833	10.377	-24,5
Konzernjahresergebnis	in TEUR	310.946	284.373	9,3
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	133.990	102.683	30,5
FFO je Aktie ¹	in EUR	1,30	1,29	0,8

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	4.067.527	3.383.259	20,2 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	153.893	201.476	- 23,6 %
Bilanzsumme	in TEUR	4.320.847	3.835.748	12,6 %
Eigenkapital	in TEUR	2.157.239	1.936.560	11,4 %
Eigenkapitalquote	in %	49,9	50,5	- 0,6 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.579.442	1.541.692	2,4 %
Nettoverschuldung	in TEUR	1.425.549	1.340.216	6,4 %
Net LTV ²	in %	34,7	39,2	- 4,5 Pkt.
EPRA NAV, bereinigt	in TEUR	2.715.723	2.112.689	28,5 %
EPRA NAV, bereinigt, pro Aktie ¹	in EUR	26,27	20,71	26,8 %

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	4.109.449	3.400.582	20,8 %
Mietfläche	in m ²	1.912.793	1.875.072	37.720 m ²
Immobilienwert pro m ²	in EUR/m ²	2.148	1.814	18,5 %
Immobilien	Anzahl	409	426	- 17 Einheiten
EPRA Leerstandsquote	in %	3,3	3,6	- 0,3 Pkt.
WALT	in Jahren	6,1	6,3	- 0,2 Jahre
Jahresnettokalmmiete ⁴	in TEUR	227.154	214.057	6,1 %
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	10,44	10,05	3,9 %
Mietrendite	in %	5,5	6,3	- 0,8 Pkt.
Durchschnittliche Marktmiete	in EUR/m ²	11,27	10,05	12,1 %
Mietrendite auf Marktmiete	in %	6,2	6,6	- 0,4 Pkt.

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung *siehe Seite 74*

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

⁴ Die Jahresnettokalmmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete - ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



Siehe Daten & Fakten zum Portfolio

→ *Portfoliübersicht S. 27*



Seitenverweis



Internetverweis



Daten und Fakten zum Portfolio

WEICHEN STELLEN

NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG DURCH EIN AKTIVES PORTFOLIO-, ASSET- UND PROPERTY MANAGEMENT

Der TLG IMMOBILIEN ist es 2018 gelungen, die wichtigsten Leistungsindikatoren erneut deutlich zu verbessern. Der Portfoliowert legte um 21% auf rd. EUR 4,1 Mrd. zu. Vermietungserfolge, Marktwertanpassungen und Akquisitionen waren die Haupttreiber für diese Wertsteigerung. Die Aktionäre des Unternehmens konnten sich im Geschäftsjahr über einen Kursanstieg von 9,4% und eine Dividendenrendite von mehr als 3% freuen. Die neue Unternehmensführung hat die nächste Wachstumsphase durch die Definition von vier strategischen Maßnahmenpaketen mit dem Ziel einer nachhaltigen Verbesserung des Total Shareholder Return initiiert. Neben einem noch aktiveren Asset- und Property Management und einer Wertsteigerung bei ausgewählten Bestandsimmobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen, besteht weiterhin im Portfolio ein Fokus auf Zukäufe von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial und die Trennung von strategisch nicht relevanten Objekten. Die sehr solide Finanzierungsstruktur mit einem Verschuldungsgrad von rd. 35% ermöglicht Spielräume zur Finanzierung von zukünftigen Investitionen.

Nach EUR 134,0 Mio. Funds from Operations (FFO) im Jahr 2018 ist für 2019 eine Steigerung der FFO um rd. 4,4% bis 6,7% auf EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio. geplant. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der diesjährigen Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,91 pro Aktie vor. Der bereinigte EPRA Net Asset Value pro Aktie legte im Geschäftsjahr 2018 um 26,8% zu, sodass sich unter Hinzurechnung der Dividendenzahlung 2018 in Höhe von EUR 0,82 ein Total Shareholder Return für 2018 von EUR 6,38 je Aktie ergibt.

EUR 0,91

Dividendenvorschlag
basierend auf 103,4 Mio.
Aktien zum
31. Dezember 2018

INTERVIEW

FOKUS AUF TOTAL SHAREHOLDER RETURN



»Die TLG IMMOBILIEN fokussiert sich auf Investments und aktive Wertgenerierung im Bestand«

JÜRGEN OVERATH, COO, UND GERALD KLINCK, CFO

Unter der neuen Unternehmensführung von Gerald Klinck und Jürgen Overath soll die TLG IMMOBILIEN nicht nur ihre bisherige erfolgreiche Entwicklung fortführen, sondern durch einen leicht neuen strategischen Fokus substanzielle Werte für alle Stakeholder des Unternehmens erwirtschaften. Aktives Portfolio-, Asset- und Property Management mit dem Ziel höherer Mieteinnahmen, Investitionen zur Generierung von Miet- und Wertwachstum im Immobilienbestand und externes Wachstum sollen den Unternehmenswert und die Rentabilität nachhaltig verbessern. Die effiziente und ausgewogene Finanzierungsstruktur des Konzerns dient hierbei als solide Basis. Die Aktionäre werden davon durch Dividendenzahlungen und NAV-Steigerungen profitieren. Wie dies im Detail gelingen soll, erläutert der neue Konzernvorstand im Interview.

Herr Klinck, Herr Overath, Sie haben im September 2018 die Führung der TLG IMMOBILIEN übernommen. Wie gut sehen Sie das Unternehmen für die zukünftigen Herausforderungen aufgestellt?

GERALD KLINCK Die großen Stärken der TLG IMMOBILIEN sind sicherlich das gut ausbalancierte Portfolio aus Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie die derzeitige Finanzierungsstruktur. Mit unseren Immobilien sind wir vor allem in solide wachsenden Märkten wie Berlin, der Region Rhein/Main, Dresden und Leipzig aktiv. Angesichts des bestehenden Portfolios mit guter Qualität in zentralen Kernlagen und der anhaltenden Angebotsknappheit bei hoher Nachfrage sehen wir auch weiterhin substanzielles Wertsteigerungspotenzial.

JÜRGEN OVERATH Unsere Vorgänger im Vorstand, Peter Finkbeiner und Niclas Karoff, haben das Unternehmen auf grundsolide Beine gestellt. Zudem hat sich der Immobilienwert seit dem Börsengang Ende 2014 auf EUR 4,1 Mrd. mehr als verdoppelt. Die Mietrendite ist attraktiv, die Leerstandsquoten sind sehr niedrig und das Gros der Immobilien verfügt über eine komfortable Restlaufzeit der Mietverträge. Damit sind wir und auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre in den letzten Jahren hervorragend gefahren. Die sich verändernden Rahmenbedingungen in der Branche machen nun jedoch eine strategische Weiterentwicklung notwendig.

Was heißt das konkret, was tut sich in der Branche und wie reagieren Sie darauf?

JÜRGEN OVERATH Die konjunkturelle Dynamik schwächt sich nach IFO-Zahlen ab, die Preise für Qualitätsimmobilien – und nur solche kommen für uns als Zielobjekte in Frage – sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das heißt, es wird immer schwerer, noch zu Konditionen einzukaufen, die Raum für Wertsteigerungen lassen. Entsprechend müssen wir uns auf Potenziale konzentrieren, die uns unabhängiger von einem konjunkturellen Zyklus machen. Hier setzen wir mit unserer weiterentwickelten Strategie an.

Was ändert sich denn zur bisherigen, doch recht erfolgreichen Vorgehensweise?

GERALD KLINCK Die TLG IMMOBILIEN wird sich noch stärker als bislang auf den sogenannten Total Shareholder Return konzentrieren. Das lässt sich schwer 1:1 übersetzen, besagt aber, dass wir anstreben, unsere Performance durch größtmögliche operative Einnahmen, primär aus Mieten, und durch eine nachhaltige Steigerung der Immobilienwerte zu verbessern. Hierfür haben wir vier zentrale strategische Maßnahmenpakete definiert: ein deutlich aktiveres Portfolio-, Asset- und Property Management als bislang, eine Steigerung der Wertigkeit bestehender Immobilien durch Neu- und Weiterentwicklungsmaßnahmen, eine schärfere Trennung in strategisch relevante und nicht relevante Objekte mit der Option ressourcengenerierender Verkäufe und dem anhaltenden Fokus auf Zukäufe mit Wertsteigerungspotenzial.

Können Sie uns kurz erläutern, nach welchen Kriterien Sie bei Ihrem Immobilienportfolio hier zukünftig agieren?

JÜRGEN OVERATH Um zu definieren, was wir konkret mit welcher Immobilie planen, haben wir zunächst eine detaillierte Analyse unseres gesamten Portfolios durchgeführt und dieses in die Kategorien strategisches und nicht-strategisches Portfolio eingeteilt. Unter dem strategischen Portfolio werden alle Objekte eingestuft, die über substanzielles Miet- und Wertsteigerungspotenzial verfügen, als

auch solche, bei denen wir durch gezielte Investitionen Werte generieren können. Außerdem gehören diejenigen Objekte dazu, die einen soliden nachhaltigen Cashflow bei nur überschaubarem Asset Management-Aufwand unsererseits erwirtschaften. Insgesamt machen diese Immobilien rund 90% unseres Portfoliowertes aus. Zum nicht-strategischen Portfolio zählen alle Objekte, die in den nächsten Jahren zur Veräußerung vorgesehen sind. Letztgenannte stehen in etwa mit EUR 400 Mio. in unseren Büchern. Anhand dieser Unterteilung setzen wir dann die vier genannten strategischen Maßnahmenpakete um.

Da müssen Sie aber bitte noch einige Details nachschieben...!

GERALD KLINCK Ich fange gerne mal mit einem Beispiel dafür an, was wir unter erfolgreichem aktivem Asset Management verstehen: Im November ist es uns gelungen, eine über 10 Jahre laufende Anschlussvermietung mit einem bonitätsstarken Mieter für ca. 15.000m² im „Spree-sterne“ im Herzen Berlins abzusichern. Angesichts deutlich höherer markt- und standortgerechter Mieten werden unsere Einnahmen hieraus dann deutlich über denen aus 2018 liegen. Das steigert den Wert unserer Immobilien, und hier schlummert weiteres Potenzial in unserem Portfolio.

JÜRGEN OVERATH Wir haben in den letzten Monaten eine umfassende Detailanalyse aller unserer Objekte gefahren. Ein Fokus lag dabei darauf, Möglichkeiten auszuloten, auf den bestehenden Grundstücken und Gebäuden zusätzliche Investitionen zu tätigen, die den Wert der Immobilien nachhaltig steigern können. Dies kann die Aufstockung eines innerstädtischen Einzelhandelsobjekts mit Büroetagen sein, aber auch ein Großprojekt, wie das im Oktober 2018 kommunizierte Update zur Erweiterung unseres bereits umfangreichen Immobilienbestands am Standort Berlin-Alexanderplatz.

Die Nachricht hierzu hat nicht nur in Berlin für große Aufmerksamkeit gesorgt. Was haben Sie dort vor?

JÜRGEN OVERATH Der Alex in Berlin ist sicherlich einer der bekanntesten Plätze Europas. Unsere Erweiterungspläne, die bereits dem Baukollegium der Stadt Berlin vorgestellt wurden, sehen den Neubau von drei Gebäuden, darunter zwei Türme, vor. Hierdurch kann eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von rd. 100.000m² geschaffen werden. Was dies bereits bei der derzeitigen Marktmiete für Büroflächen in Berlin-Mitte bedeuten könnte, lässt sich einfach ausrechnen. Neben dem Alexanderplatz sind derzeit aber auch noch drei weitere Projekte in der Baugenehmigungsphase. Eines davon ebenfalls in Berlin, zwei weitere in Dresden, wo wir auf unbebauten innerstädtischen Grundstücken aus unserem Bestand Büro- und Geschäftshäuser errichten werden.



»Aktives Portfolio-, Asset- und Property Management über alle Assetklassen hinweg, verbunden mit dem Heben der Entwicklungspotenziale, werden die Basis für unser zukünftiges profitables Wachstum bilden.«

JÜRGEN OVERATH, COO

Jürgen Overath ist seit September 2018 als Chief Operating Officer (COO) in den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Er ist seit mehr als 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig und hat einen Fokus auf Gewerbeimmobilien. Vor seinem Wechsel zur TLG IMMOBILIEN war Jürgen Overath Deutschland-Geschäftsführer der SSN Development, einer Tochter der auf die Projektentwicklung spezialisierten Schweizer SSN-Gruppe. Im Vorfeld hierzu war er unter anderem mehrere Jahre im Vorstand der DO Deutsche Office und COO der DIC Asset AG. Jürgen Overath ist Betriebswirt.

Jürgen Overath ist bis Dezember 2021 als Mitglied des Vorstandes bestellt.

Er verantwortet folgende Ressorts:

- ▾ Asset Management (inkl. Vermietung, Technik)
- ▾ Development
- ▾ Portfolio Management
- ▾ Property Management
- ▾ Revision
- ▾ Transaktionsmanagement
- ▾ Unternehmenskommunikation

Über was für ein Investitionsvolumen sprechen wir denn am Alexanderplatz?

JÜRGEN OVERATH Das Gesamtvolumen dieses Projekts hängt natürlich von den tatsächlichen Baumaßnahmen ab, aber wir rechnen hier über die Jahre schon mit einem dreistelligen Millionen-Euro-Betrag. Und die Vielzahl weiterer Maßnahmen mit Wertpotenzial, die wir bereits vor allem in unserem Einzelhandelsbestand definiert haben, gehen in eine ähnliche Richtung. In den nächsten Jahren werden wir damit wahrscheinlich über EUR 1 Mrd. investieren. Wir werden aber definitiv kein reiner Projektentwickler, sondern bleiben ein Bestandsoptimierer.

Und wo soll das Geld dafür herkommen?

GERALD KLINCK Beim Blick auf die Finanzierbarkeit rückt eine weitere große Stärke der TLG IMMOBILIEN in den Fokus: unsere grundsolide Bilanz mit der vorhandenen stattlichen Firepower von rd. EUR 1 Mrd. Unser Limit für den Verschuldungsgrad, den Net LTV, liegt bspw. bei maximal 45 %. Aktuell weisen wir hier einen Wert von unter 35 % aus. Wir zahlen Ende 2018 gerade einmal einen durchschnittlichen Zins von 1,83 %. Zudem generieren wir einen hohen Cashflow durch Vermietung und zukünftige Verkäufe, den wir ebenfalls einsetzen können. Beim Thema Alexanderplatz haben wir auch schon diverse Anfragen anderer Investoren erhalten, die sich gerne engagieren würden. Dies werden wir sehr genau prüfen. Die TLG IMMOBILIEN verfügt über breit diversifizierte Finanzierungsoptionen, die wir für die nachhaltige Wertsteigerung einsetzen werden. Und eines ist uns nach wie vor wichtig: Wir stehen für eine grundsolide Bilanzierung und lassen uns ganz sicher auf keine riskanten Unternehmungen ein.

Sie erwähnten Verkäufe, welche Dimension kann dies erreichen?

JÜRGEN OVERATH Unsere Portfolioanalyse hat Immobilien mit einem derzeitigen Wert von rd. EUR 400 Mio. und einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von insgesamt rd. EUR 30,7 Mio. als zur Disposition stehende Objekte definiert. Dabei handelt es sich vor allem um Einzelhandelsimmobilien, die den Non-Food-Bereich bedienen oder die in Regionen mit geringen Entwicklungsperspektiven liegen. Wir haben mit den aktuell laufenden Mietverträgen in diesen Objekten keinerlei Verkaufsdruck, wollen aber den Fokus auf die gerade genannten Investitionsoptionen in perspektivreichen Lagen verschieben und uns natürlich auch Ressourcen hierfür verschaffen. Ziel ist es, bei geeigneter Nachfrage einen Verkaufspreis zu erzielen, der insgesamt oberhalb der aktuellen Wertansätze liegt. Dass dies funktioniert, hat die TLG IMMOBILIEN in den letzten Jahren eindrucksvoll bewiesen, indem wir bspw. seit 2015 Objekte im Umfang von EUR 191,9 Mio. wertsteigernd veräußern konnten. Zudem haben wir im ersten Quartal ein Portfolio aus 29 kleinteiligen Einzelhandelsobjekten für rd. EUR 118 Mio. veräußert, das für uns kein weiteres Entwicklungspotenzial hatte.

Sie sagten, Zukäufe seien immer schwieriger geworden; worauf schauen Sie gegebenenfalls?

JÜRGEN OVERATH Die Zeit für Schnäppchen ist schon lange vorbei. Wir werden sicher auch in Zukunft akquirieren, analysieren dabei aber sehr genau, inwiefern wir in Kernlagen mit Qualitätsimmobilien Werte schaffen können. Wir achten hier bspw. auf Leerstand, mögliches Investitionspotenzial oder darauf, ob eine Erhöhung der Mieten in absehbarer Zeit in Frage kommt. Ein gutes Beispiel ist der gerade vollzogene Kauf eines Bürokomplexes in Bonn mit einer hohen, langfristig stabilen Nettorendite von 6,5 %.

Passt vor diesem Hintergrund ihr aktuelles Portfolio noch?

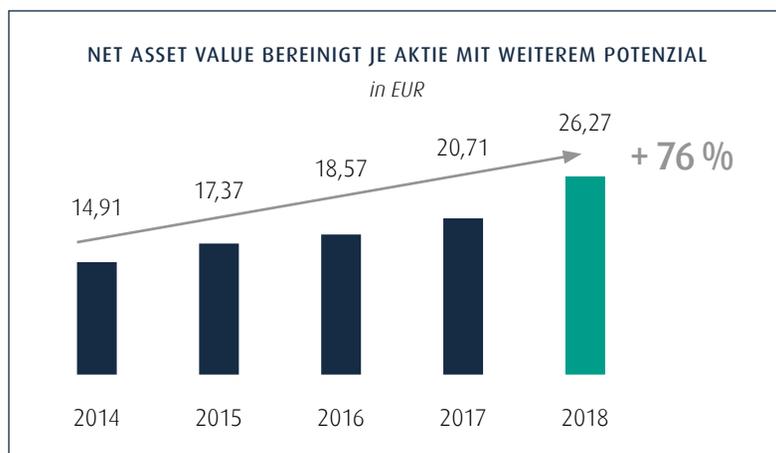
JÜRGEN OVERATH Anders als bislang werden wir – und dies sind wir vor allem unseren Anteilseignern schuldig – weniger auf die absoluten Ergebnis- und Cashflow-Verbesserungen schauen. Wir fokussieren uns auf den Total Return pro Aktie. Bezogen auf unsere Assetklassen – und damit zu Ihrer Frage – heißt dies: Wir werden durch aktives Portfolio-, Asset- und Property Management unserer Büro- und Einzelhandelsobjekte zusätzlichen Cashflow und Immobilienwert schaffen, was sich dann in der Bewertung widerspiegeln wird. Unsere strategisch relevanten Einzelhandelsobjekte mit Nahversorgungsfokus sind die stabilen Cashflow-Lieferanten, z. B. zur Sicherung der Dividende, auch wenn die Zeiten im Immobilienmarkt sich einmal eintrüben sollten. Und unsere Hotels sind der ideale Hybrid aus stabiler Cashflow-Generierung und Wertsteigerung.

Butter bei die Fische, welche Ziele haben Sie sich für 2019 und die Folgejahre vorgenommen?

GERALD KLINCK Unser Versprechen für die Zukunft lautet: Wir werden alles dafür tun, in allen Assetklassen über den Zyklus hinweg nachhaltig Werte zu schaffen, von denen alle Stakeholder profitieren. Und dies werden wir mit dem Ausweis konkreter zusätzlicher Kennziffern noch transparenter als bislang dokumentieren. 2019 wollen wir die FFO um rd. 4,4 bis 6,7% bis auf eine Spanne von EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio. steigern. Hierbei haben wir das aktuelle Portfolio zugrunde gelegt. Künftige Zu- und Verkäufe werden sich natürlich noch auf die FFO-Prognose auswirken. Pro Aktie streben wir einen Wert von EUR 1,35 bis EUR 1,38 an. Mittel- bis langfristig sollen die strategischen Maßnahmen über den Zyklus hinweg dann ein Wachstum der FFO, des Immobilienwertes und des Aktienkurses ermöglichen. Und dies weiterhin bei einer soliden Bilanzstruktur mit einer Nettoverschuldung von maximal 45%.

Und wie werden die Aktionäre an diesen Wertsteigerungen partizipieren?

GERALD KLINCK Wenn wir die avisierten Wachstumsziele erreichen, sollte sich dies einerseits auch im Aktienkurs niederschlagen. Zum anderen sehen wir in Zukunft die Dividendenausschüttung bei rd. 70% der FFO, womit wir ein sehr interessanter Dividendenwert sind. Auch werden wir der Hauptversammlung in diesem Jahr vorschlagen, den Aktionären ab 2020 ein Wahlrecht zwischen einer Bardividende und einer Dividende in Aktien einzuräumen, der sogenannten „Scrip Dividend“.



»In unserem Portfolio schlummert enormes Wertsteigerungspotenzial.«

GERALD KLINCK, CFO

Gerald Klinck ist seit September 2018 als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Er blickt auf mehr als 20 Jahre Finanzaufbau in der Immobilienwirtschaft zurück. Zuletzt war Gerald Klinck bei der im DAX notierten Vonovia als Chief Controlling Officer im Vorstand sowie bei einer ihrer Vorgängergesellschaften, der Gagfah, als Finanzvorstand tätig. Im Vorfeld hierzu war er unter anderem Mitglied im Executive Board der Deutsche Wohnen und CFO in der Geschäftsführung der HSH Real Estate Consulting. Gerald Klinck ist Diplom-Kaufmann.

Gerald Klinck ist bis August 2022 als Mitglied des Vorstandes bestellt.

Er verantwortet folgende Ressorts:

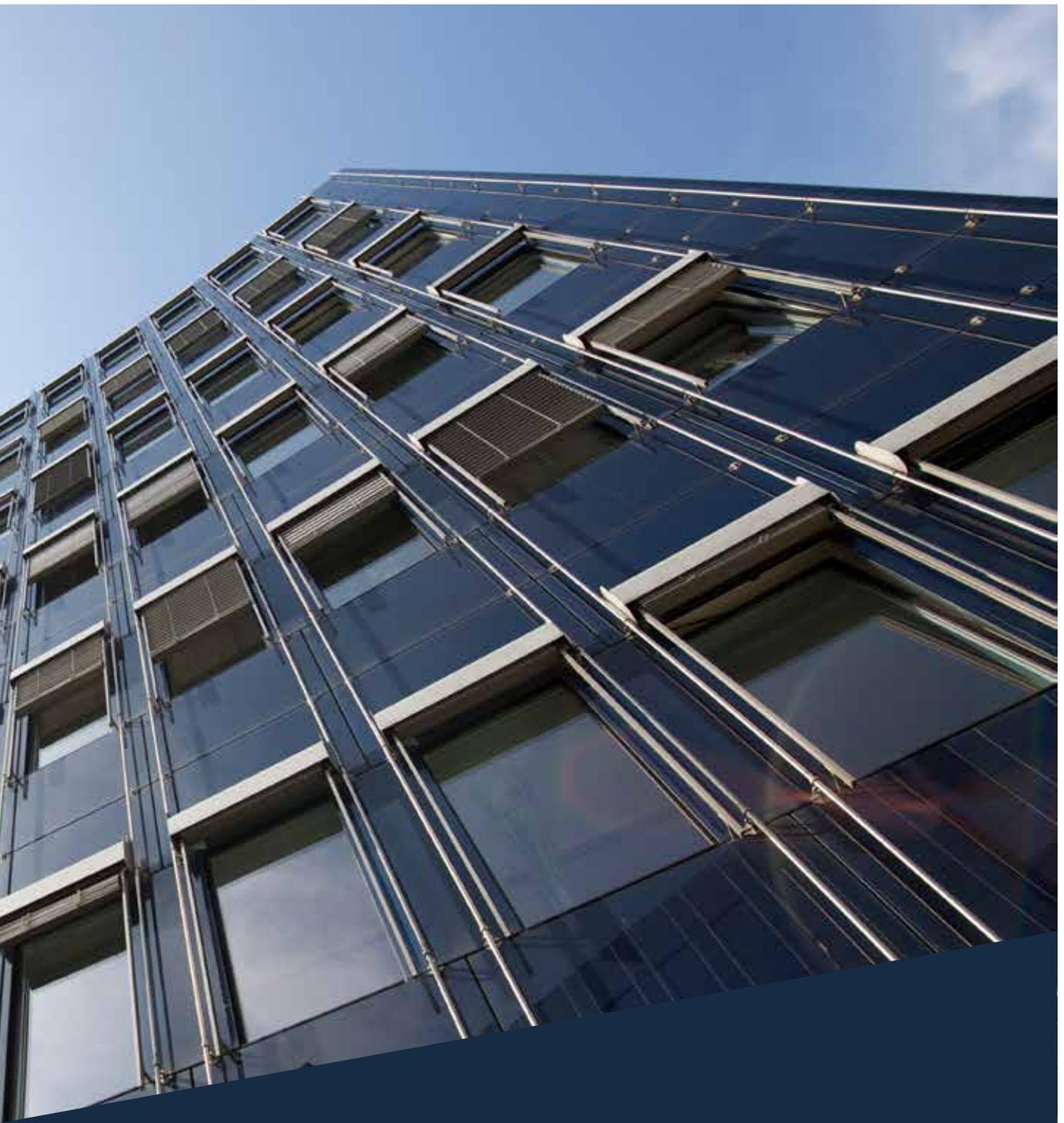
- ▾ Controlling
- ▾ Finanzierung
- ▾ Investor Relations
- ▾ IT/Corporate Digitalisation
- ▾ Personal
- ▾ Recht
- ▾ Rechnungswesen
- ▾ Revision
- ▾ Steuern

rd. 70%

der FFO sollen an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

*Bürogebäude Spreetage,
Kaiserin-Augusta-Allee,
Berlin → S. 17*





▼ WIR SCHAFFEN
WERTE



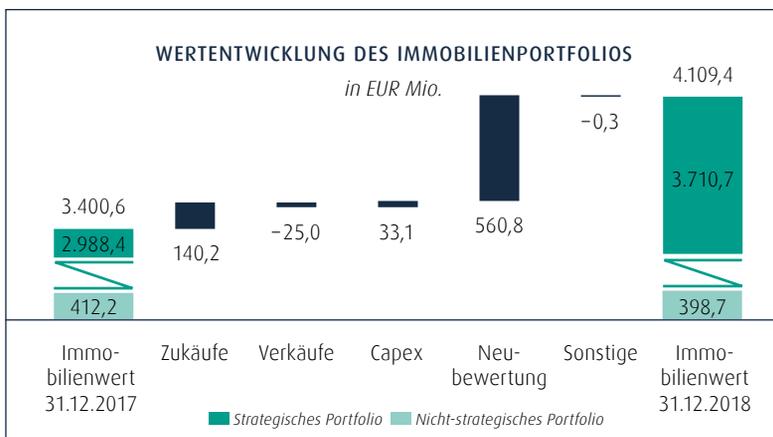
STRATEGIE

WERTSTEIGERUNG DURCH AKTIVES PORTFOLIO-, ASSET- UND PROPERTY MANAGEMENT

AUCH IM BERICHTSJAHR 2018 IST ES DER TLG IMMOBILIEN ALS EINEM DER FÜHRENDE BÖRSELISTETEN UNTERNEHMEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND GELUNGEN, DIE ZENTRALEN ERFOLGSKENNZIFFERN FÜR DEN TOTAL SHAREHOLDER RETURN ZU OPTIMIEREN: MIETEINNAHMEN UND PORTFOLIOWERT KONNTEN SEHR DEUTLICH ZULEGEN, DIE DIVIDENDE KONNTE GESTEIGERT WERDEN. DIE EVOLUTION DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE HIN ZU EINEM DEUTLICH AKTIVEREN PORTFOLIO-, ASSET- UND PROPERTY MANAGEMENT SOLL DAS UNTERNEHMEN IN DIE LAGE VERSETZEN, AUCH KÜNFTIG PROFITABEL ZU WACHSEN UND WERTSTEIGERUNGEN ZU GENERIEREN.

Das Management der TLG IMMOBILIEN plant, das Unternehmen in den kommenden Jahren strategisch so aufzustellen, dass es in der Lage ist, über konjunkturelle und Branchenzyklen hinweg eine positive Rendite für seine Anteilseigner zu erzielen. Im Fokus steht dabei die nachhaltige Steigerung des Total Shareholder Return, also der Summe aus Kurs- bzw. NAV-Wachstum und Dividendenausschüttung. Entsprechend werden die Anlageentscheidungen dahingehend überprüft und getroffen, ob sie dazu beitragen, die bestmögliche Performance durch Steigerung der operativen Einnahmen und damit eine nachhaltige Erhöhung der Immobilienwerte zu ermöglichen. Als Grundlage dient das in den letzten Jahren sukzessive weiterentwickelte

Bestandsportfolio mit dem klaren Fokus auf eine diversifizierte Portfolioqualität in den drei Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. So konnte die TLG IMMOBILIEN auch im Berichtsjahr 2018 expandieren. Die hohe Nachfrage nach Mietflächen in den Kernregionen und die zum Teil dynamische Entwicklung der lokalen Immobilienmärkte haben zu einem Anstieg des Portfoliowerts der Gesellschaft im Jahr 2018 um 21 % auf rd. EUR 4,1 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 3,4 Mrd.) geführt. Bezogen auf den international vergleichbaren EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie erzielte die TLG IMMOBILIEN bereinigt eine Verbesserung von EUR 20,71 auf EUR 26,27 und zahlte darüber hinaus eine Dividende in Höhe von EUR 0,82 im Jahr 2018 an ihre Aktionärinnen und Aktionäre (Vj. EUR 0,80).



Ausschlaggebend für das dynamische Wachstum des Portfoliowertes waren vor allem aufgrund der generell positiven Marktentwicklung und Vermietungserfolge realisierte Marktwertanpassungen von insgesamt rd. EUR 560 Mio. Zudem wurden im Berichtsjahr Objekte im Gesamtwert von EUR 140,2 Mio. in das strategische Portfolio übernommen. Gegenläufig waren Verkäufe von nicht-strategischen Objekten im Gesamtwert von EUR 25,0 Mio. (siehe hierzu Seite 22).

STRATEGISCHES PORTFOLIO GUT DIVERSIFIZIERT IN DREI ASSETKLASSEN

Die Wertsteigerung im als strategisch definierten Portfolioteil erfolgte in allen drei Assetklassen. Bei den Büroimmobilien kletterte der Immobilienwert von EUR 1.610 Mio. um 35 % auf EUR 2.182 Mio., in der Assetklasse Einzel-

handel konnte ein Plus von 10 % auf EUR 1.202 Mio. (2017: EUR 1.092 Mio.) und bei den Hotelimmobilien eine Steigerung um EUR 41 Mio. auf EUR 327 Mio. (+ 14 %) verzeichnet werden. Das Gesamtportfolio inkl. nicht-strategischer Objekte setzte sich zum Jahresende 2018 aus 409 Objekten zusammen; das sind 17 weniger als im Jahr zuvor.

DAS ZEICHNET UNSER STRATEGISCHES PORTFOLIO AUS				
	BÜRO	EINZELHANDEL	HOTEL	
Fokus auf wichtige ökonomische Gebiete und Zentren	<ul style="list-style-type: none"> ▼ EUR 2,2 Mrd. ▼ 48 % Berlin ▼ 29 % Rhein-Main-Region 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ EUR 1,2 Mrd. ▼ 66 % in wichtigen kommerziellen Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ EUR 0,3 Mrd. ▼ 7 Hochwertige Hotelimmobilien in Berlin, Leipzig, Dresden und Rostock 	Miet- und Wertwachstum
Wertsteigernde Investitionen in das Portfolio und die Objektentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▼ 16 % Dresden/Leipzig/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ 49 % Ankermieter aus dem Lebensmittelhandel 		NOI-Wachstum
Akquisition von attraktiven Objekten	<ul style="list-style-type: none"> ▼ 7 % Sonstige Standorte 			Nutzung von Skalierbarkeit und Synergien
				<p>Siehe Daten & Fakten zum Portfolio → Portfoliokennzahlen S. 27</p>



FOKUS AUF WACHSTUMSSTARKE GEWERBESTANDORTE IN GANZ DEUTSCHLAND

Ausschlaggebend für die erneute deutliche Wertsteigerung des Portfolios ist die Konzentration der Immobilien auf wachstumsstarke Standorte. Die aus einer Knappheit an verfügbaren Immobilien resultierende anhaltend hohe Nachfrage trägt zu der angestrebten langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung in diesen vornehmlich zentralen Bürolagen bei. Die in den vergangenen zwei Jahren vollzogene Expansion in das gesamte Bundesgebiet hat dem Unternehmen zusätzliche Potenziale beschert. Als aktiver Portfolio Manager bewirtschaftet die TLG IMMOBILIEN in ihrem hochwertigen Bestand schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin, in der Region Rhein/Main, sowie in Dresden, Leipzig und Rostock. Angesichts der positiven Entwicklung der Mieten in Berlin stammen mehr

als 80% der 2018 durch Wertanpassungen generierten Portfoliowertsteigerungen von den dort gehaltenen Objekten. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein regional diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien in attraktiven Mikrolagen in Deutschland. Weiterhin zählen sieben innerstädtische Hotels mit namhaften Betreibern zum Portfolio. Allen Hotelstandorten gemein sind hervorragende Lagen sowie langfristige Miet- bzw. Pachtverträge. Die TLG IMMOBILIEN erzielt stabile Mieteinnahmen bei niedrigem Leerstand und einer guten Gebäudesubstanz. Die Erfolge bei der Auswahl der geeigneten Investitionsobjekte und im Asset Management basieren nicht zuletzt auf der hohen lokalen Marktexpertise der Mitarbeiter und der bewusst gewählten Nähe zum jeweiligen Regionalmarkt und zu den Mietern über Büros vor Ort.

DAS ZEICHNET UNSERE DERZEITIGEN STANDORTE AUS

Berlin und Umgebung

- ▼ Portfolio mit deutlichem Miet- und folglich Wertsteigerungspotenzial
- ▼ Gute Portfoliostandorte/hohe Portfolioqualität
- ▼ Starke Flächennachfrage am Markt bietet hohes zukünftiges Investitionspotenzial

Rhein-Main-Region

- ▼ Büroobjekte hauptsächlich in Frankfurt am Main
- ▼ Steigende Nachfrage treibt Rückgang des Leerstands

Dresden/Leipzig

- ▼ Marktführerposition in ostdeutschen Zentren mit hohem Wachstumspotenzial
- ▼ Portfolio in zentralen Lagen oder an starken Mikrostandorten
- ▼ Hervorragendes zukünftiges Entwicklungspotenzial

Übrige Standorte

- ▼ Portfolio in günstigen Mikrolagen von Sekundärstädten
- ▼ Mehrheit der Standorte mit Ankermietern aus dem Lebensmittelhandel



Bürogebäude „HAT64“, Bleichstraße, Frankfurt am Main

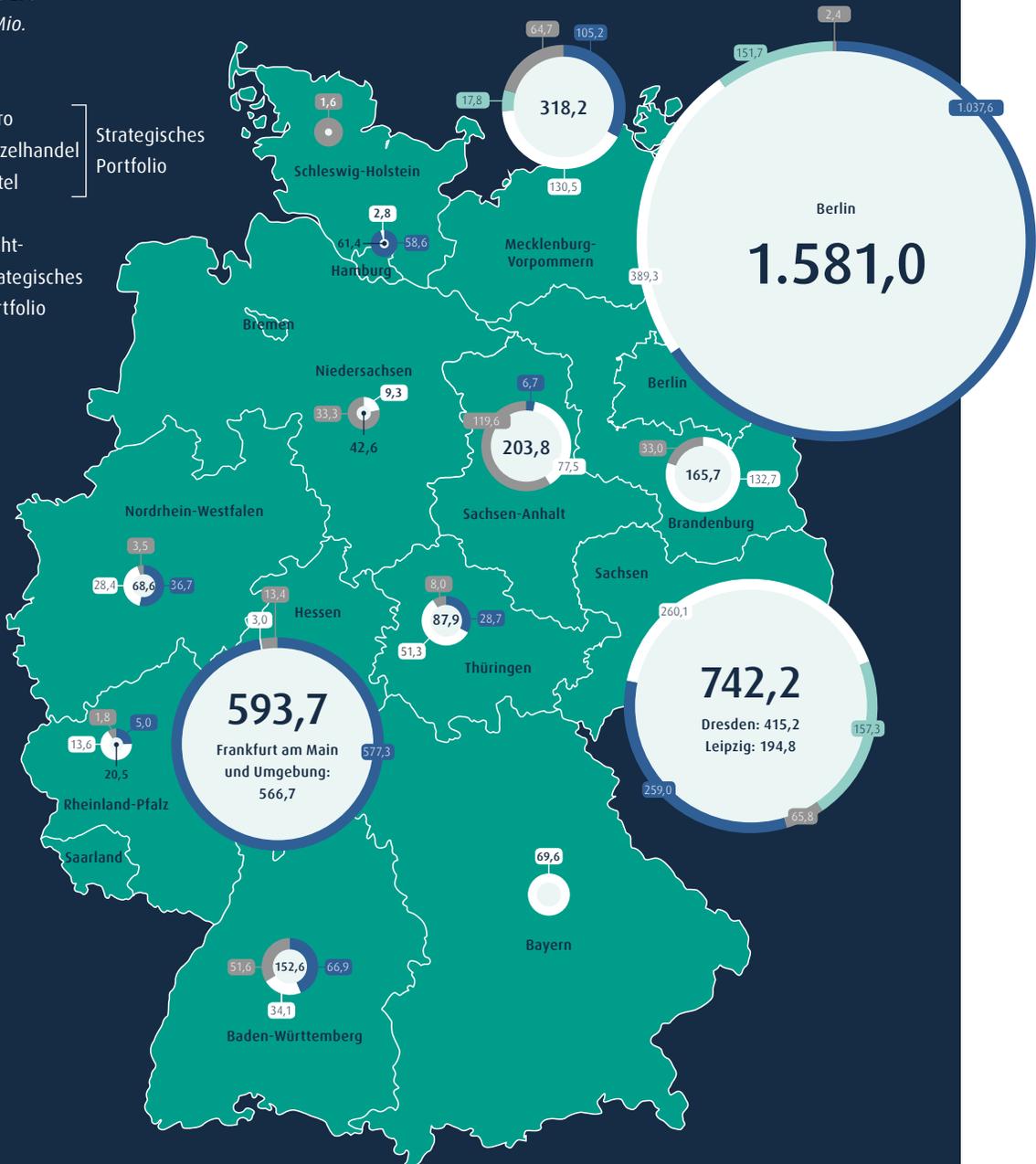
Breit diversifiziertes Portfolio der TLG IMMOBILIEN

REGIONALE VERTEILUNG DER IMMOBILIENBESTÄNDE
NACH ASSETKLASSEN (IMMOBILIENWERT)
zum 31. Dezember 2018

PORTFOLIO
in EUR Mio.

Anteil:

- Büro
 - Einzelhandel
 - Hotel
 - Nicht-strategisches Portfolio
- Strategisches Portfolio



Gesamt in EUR Mio.
Immobilienwert in %

2.181,7	1.202,2	326,7	398,7
53 %	29 %	8 %	10 %

3.349,5 | 90%

Strategisches Portfolio gesamt

ZENTRALE LEISTUNGSKENNZIFFERN AUCH 2018 DEUTLICH VERBESSERT

Getrieben von auch 2018 substanziell gestiegenen Mieteinnahmen und einer auf niedrigem Niveau stabilisierten EPRA Leerstandsquote ist es gelungen, die zentrale operative Steuerungskennzahl, die Funds from Operations (FFO), um rd. 30,5% auf EUR 134 Mio. zu verbessern. Pro Aktie entspricht dies einer Steigerung im Vergleich zum Jahresende 2017 um 0,8% auf EUR 1,30 (Vj. EUR 1,29). Das Ergebnis aus Objektbewirtschaftung kletterte um 27% auf rd. EUR 197 Mio. Die EPRA Leerstandsquote konnte leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,3% reduziert werden.

FINANZIELLE STÄRKE ALS GARANT FÜR WEITERES WACHSTUM

Mit einem Verschuldungsgrad (Net LTV) von 34,7% lag die TLG IMMOBILIEN auch Ende 2018 deutlich unter der eigenen Zielvorgabe von maximal 45% und gewinnt damit Spielraum in der Finanzierung künftiger Investitionen. Zudem generiert das Unternehmen einen hohen Cashflow durch Erlöse aus der Vermietung und aus Verkäufen von nicht-strategischen Objekten, der ebenfalls entsprechend eingesetzt wird. Die TLG IMMOBILIEN hat in den letzten Jahren darüber hinaus bewiesen, dass sie bei der Ausgabe neuer Aktien sowie der Begebung einer Anleihe über großes Vertrauen bei den Anlegern verfügt. Dies spiegelt sich auch in dem Ende 2018 ausgewiesenen und gegenüber dem Vorjahr relativ stabilen durchschnittlichen Fremdfinanzierungszins von 1,83% wider (Details hierzu finden Sie auf Seite 26).

»Die Evolution unserer Strategie ist mit Investitionen in die Zukunft verbunden. Die TLG IMMOBILIEN ist finanziell hervorragend auf diese Herausforderungen vorbereitet.«

GERALD KLINCK, CFO DER TLG IMMOBILIEN

WICHTIGE ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN FÜR DIE TLG IMMOBILIEN IN IHREN ASSETKLASSEN



BÜRO

Steigende Mieteinnahmen und Immobilienwerte der Anlageobjekte dank einer Fokussierung auf:

- ▼ Etablierte Bürolagen mit Wachstumsperspektive
- ▼ Individuelle Objektqualität
- ▼ Risikoarme Mieterstruktur und Mietwachstumspotenzial



EINZELHANDEL

Stetiger Cashflow aus mindestens stabilen Mieteinnahmen und Immobilienwerten dank einer Fokussierung auf:

- ▼ Exzellente Mikrolagen mit guter Zukunftsperspektive
- ▼ Attraktive Handelskennziffern (u. a. Kaufkraft und Zentralität) insbesondere im Bereich Nahversorgung für den täglichen Bedarf
- ▼ Marktgerechte Objektgröße und -struktur – vorzugsweise mit Erweiterungsmöglichkeit
- ▼ Solvente Mieter



HOTEL

Steigende Mieteinnahmen und Cashflows aufgrund anziehender Preise pro Hotelbett dank einer Fokussierung auf:

- ▼ Innerstädtische Toplagen in Großstädten
- ▼ Langfristige Miet- bzw. Pachtverträge
- ▼ Etablierte Betreiber mit hoher Branchenkompetenz



Siehe Daten & Fakten zum Portfolio
→ Gesamtportfolio S. 27

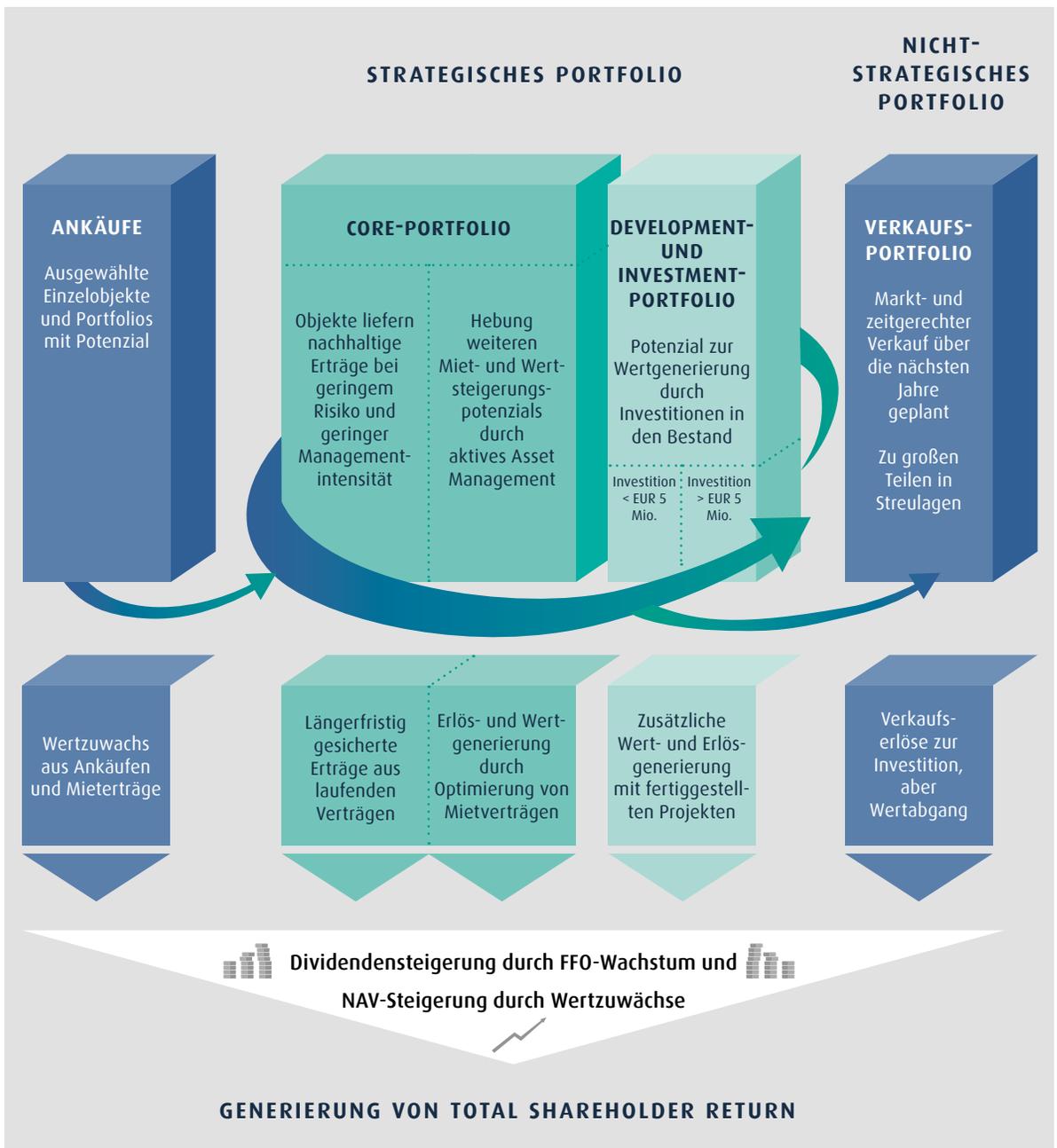


Bürogebäude im Mertonviertel,
Olof-Palme-Straße,
Frankfurt am Main

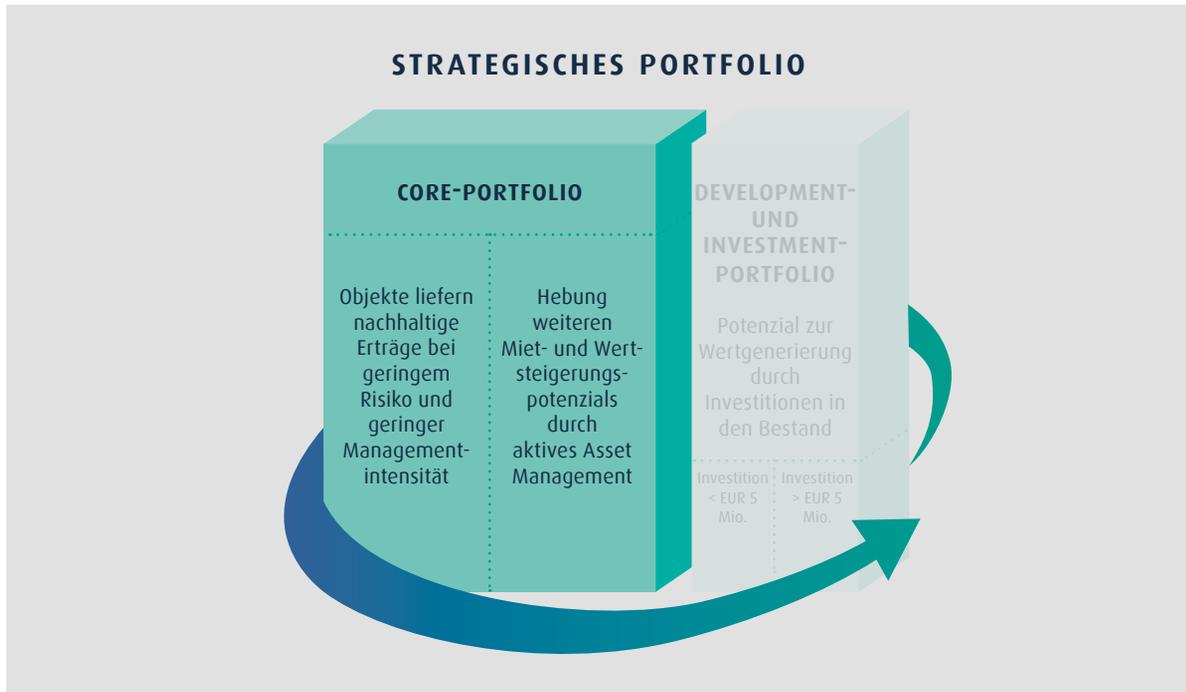
EVOLUTION DER STRATEGIE FÜR NACHHALTIG PROFITABLES WACHSTUM

Das Management der TLG IMMOBILIEN hat im Rahmen einer umfassenden Portfolioanalyse vier zentrale Portfoliocluster und damit einhergehende strategische Maßnahmenpakete definiert, die ein deutlich aktiveres Portfolio-, Asset- und Property Management als bislang umfassen. Alle Objekte im Bestand wurden in die Kategorien strategisches und nicht-strategisches Portfolio eingeteilt. Grundlage für die Clusterbildung waren: Lage, Bausubstanz beziehungsweise Objektqualität sowie der Mieterbesatz und Mietvertragslaufzeiten. Jedes Objekt wird regelmäßig hinsichtlich seines Wertsteigerungspoten-

zials analysiert. Eine Verschiebung der Bewertung führt abhängig von Renditeversprechen und Rahmenbedingungen zu einer Neueinstufung. Wie die damit verbundenen Maßnahmen über die Zeitachse umgesetzt werden, wird immer vor dem Hintergrund gesehen, dass eine nachhaltig positive Entwicklung beim Total Shareholder Return erzielt wird. Objekte im nicht-strategischen Portfolio werden in den nächsten Jahren unter Nutzung der günstigen Marktsituation Stück für Stück veräußert und ermöglichen so zukünftige Investitionen.



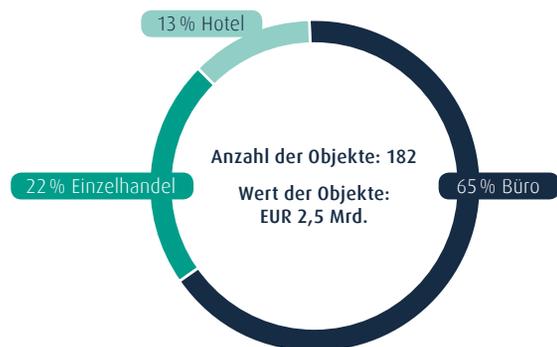
▽ CORE-PORTFOLIO: NACHHALTIGE ERTRÄGE DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT



Das Core-Portfolio umfasst insgesamt 182 Objekte mit einem Wertanteil von EUR 2,5 Mrd. Diese Objekte lassen sich je nach erforderlicher Asset Management-Intensität in die zwei im Folgenden näher erläuterten Unterkategorien clustern. Es ist aber auch möglich, dass sich Objektparameter über die Zeit so verändern, dass die Immobilien in das Development- und Investment-Portfolio oder gar in das Verkaufs-Portfolio wechseln.

GERINGE MANAGEMENTINTENSITÄT

Zum einen handelt es sich im Core-Portfolio um Objekte, die einen mindestens stabilen Cashflow über einen längeren Zeitraum liefern und somit einen wichtigen Teil zum Total Shareholder Return des Unternehmens beitragen. Diese Objekte zeichnen sich durch ihre gute Lage, den langfristig hohen Vermietungsgrad und ein entsprechend geringes Risiko aus. Nähert sich ein solches Objekt dem Ende der Mietvertragslaufzeit, wird erneut überprüft, inwiefern der Renditebeitrag auch in Zukunft mindestens gehalten oder durch aktives Asset Management oder Investitionen gesteigert werden kann.



AKTIVER ASSET MANAGEMENT-EINSATZ

Zum anderen lassen sich bei einem weiteren Teil des Core-Portfolios Miet- und Wertsteigerungspotenzial genießen. Mittels aktivem Asset Management können so bspw. Vertragsgestaltungen oder der Mieterbesatz im Objekt deutlich optimiert werden und zur Wertschöpfung beitragen.



Rd. EUR 80 Mio.
Mehrwert wurden durch
Vermietungserfolge in
Berlin generiert.

MARKTWERTANPASSUNG VON RD. EUR 80 MIO. BEI ZWEI BERLINER IMMOBILIEN

„SPREESTERN“ MIT NEUEM MIETER

Für den „Spreestern“ konnte ein neuer Mietvertrag ab dem 4. Quartal 2019 für rd. 15.000m² Bürofläche in Berlin-Charlottenburg für eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren mit einem bonitätsstarken Mieter der öffentlichen Hand unterzeichnet werden. Ohne zusätzliche Investitionen kann

dort ab dem 4. Quartal 2019 eine deutlich höhere Durchschnittsmiete auf dem nun marktüblichen Niveau realisiert werden. Laut Savills stieg die Spitzenmiete für Büroflächen in Berlin 2018 um 12,6% auf EUR 35,80 pro m², was den bundesweit deutlichsten Anstieg darstellt; die Durchschnittsmiete lag bei EUR 22,00 pro m².

„Spreestern“, Englische Straße, Berlin	zum 31.12. 2017	zum 31.12. 2018	Veränderung 31.12.2017 – 31.12.2018	31.12.2018 angepasst ¹	Veränderung 31.12.2017 – 31.12.2018 angepasst
Immobilienwert in EUR Mio.	61,6	132,7	+ 115 %	–	–
Jahresnettokaltmiete in EUR Mio.	4,5	4,5	0 %	5,5	+ 24 %
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat	20,84	20,84	0 %	24,23	+ 16 %
WALT in Jahren	1,8	0,8	– 1,0 Jahre	10,8	10 Jahre
EPRA Leerstandsquote in %	0	0	0 Pkt.	0	0 Pkt.

¹ Unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Mietverträge mit Mietbeginn nach dem 31.12.2018



Bürogebäude Kapweg,
Berlin



Bürogebäude „Spreestern“,
Englische Straße,
Berlin

KAPWEG JETZT VOLL VERMIETET

Noch vor zwei Jahren wies die Berliner Büroimmobilie am Kapweg einen Leerstand von fast 60% auf. Innerhalb von zwei Jahren konnten 11.000m² an namhafte und bonitätsstarke Kunden vermietet werden. Hierdurch stieg die Jahresnettokaltmiete im Objekt um mehr als 300% auf EUR 2,6 Mio.

Kapweg, Berlin	zum 31.12. 2016	zum 31.12. 2017	zum 31.12. 2018	Veränderung 31.12.2016 – 31.12.2018	zum 31.12. 2018 angepasst ¹	Veränderung 31.12.2016 – 31.12.2018 angepasst
Immobilienwert in EUR Mio.	30,6	41,1	53,6	75 %	–	–
Jahresnettokaltmiete in EUR Mio.	0,7	1,9	2,6	271 %	3,0	329 %
Durchschnittsmiete in EUR/m ² / Monat	8,06	11,33	13,44	67 %	13,68	70 %
WALT in Jahren	6,0	4,5	5,7	–0,3 Jahre	5,7	–0,3 Jahre
EPRA Leerstandsquote in %	58,5	21,1	11,8	–46,7 Pkt.	1,0	–57,5 Pkt.

¹ Unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Mietverträge mit Mietbeginn nach dem 31.12.2018

Durch diese Vermietungen ist es der TLG IMMOBILIEN gelungen, bei der Marktwertanpassung eine Aufwertung der Immobilien von insgesamt rd. EUR 80 Mio. zu realisieren. Beim Blick auf die Marktparameter, die für den gesamten Berliner Büromarkt hinsichtlich der Durchschnittsmieten gelten, ergibt sich für das Portfolio der TLG IMMOBILIEN auch zukünftig weiteres Wertsteigerungspotenzial.

BONITÄTSSTARKE ANKERMIETER STABILISIEREN EINNAHMESTRÖME

Ein weiterer Pluspunkt des Portfolios der TLG IMMOBILIEN ist die gute langfristige Planbarkeit der Einnahmeströme und der hohe Grad an Risikodiversifikation. Dies wird zum Teil dadurch erreicht, dass die zehn größten Ankermieter in den insgesamt 286 strategischen Portfolioobjekten 33,4% der Jahresnettokaltmiete zum 31. Dezember 2018 repräsentieren. Die Nachhaltigkeit der Cashflows spiegelt sich in den durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge im strategischen Portfolio von 5,5 Jahren bei Büro- und bei Einzelhandelsimmobilien sowie mehr als 11 Jahren bei den Hotels wider.



Siehe Daten & Fakten zum Portfolio
→ Top 10 Mieter S. 29

STEIGENDE MIETEINNAHMEN IM STRATEGISCHEN PORTFOLIO			
	zum 31.12. 2018 gesamt	zum 31.12. 2018 like-for- like	Veränderung zum Vorjahr like-for-like
Leistungsstarkes strategisches Portfolio			
Immobilienwert in EUR Mio.	3.710,7	3.568,5	580,1 19,4%
Jahresnettokaltmiete in EUR Mio.	196,4	187,3	5,7 3,2%
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat	11,05	10,73	0,32
EPRA Leerstandsquote in %	3,3	3,0	-0,6 Pkt.
WALT in Jahren	6,0	6,1	- 0,1 Jahre

JAHRESNETTOKALTMIETE LEGT IM STRATEGISCHEN PORTFOLIO 2018 UM 8,2% AUF EUR 196,4 MIO. ZU

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Jahresnettokaltmiete im strategischen Portfolio um 8,2% auf EUR 196,4 Mio. erhöht. Neben den genannten Neuvermietungsbeispielen konnten die Leerstände im Bestand durch aktives Asset Management abgebaut und die Durchschnittsmieten an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like), das heißt ohne die 2018 realisierten Zu- und Verkäufe, wurde eine Steigerung der Jahresnettokaltmiete von 3,2% erzielt. Dies gelang über alle Assetklassen im strategischen Portfolio hinweg, wobei das größte Plus (5,0%) bei den Büroimmobilien und hier vor allem in Berlin realisiert wurde. Die EPRA Leerstandsquote sank like-for-like um 0,6 Prozentpunkte auf im Branchenvergleich niedrige 3,0%. Die Objekte in allen Assetklassen (like-for-like) waren Ende 2018 annähernd voll vermietet: Büro (3,6%), Einzelhandel (2,1%) sowie Hotel (3,3%).

Dank der anhaltend guten Nachfrageentwicklung und entsprechenden Neuvermietungen sowie durch die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Durchschnittsmiete im strategischen Portfolio like-for-like im Jahresvergleich von 10,73 EUR/m² auf 11,05 EUR/m² gesteigert.

»Eine gesicherte Vollvermietung durch aktives Asset Management und die damit einhergehende Wertsteigerung in den Berliner Büroobjekten Spreestern und Kapweg 3–5 erfordern vorerst eine überschaubare Managementintensität unsererseits.«

JÜRGEN OVERATH, COO DER TLG IMMOBILIEN

Bürogebäude „Wilsdruffer Kubus“,
Postplatz, Dresden





ANSCHLUSSVERMIETUNGEN ZU VERBESSERTEN KONDITIONEN

Bürogebäude „Spreétage“, Kaiserin-Augusta-Allee, Berlin	zum 31.12.2017	zum 31.12.2018	Veränderung 31.12.2017 – 31.12.2018	31.12.2018 angepasst ¹	Veränderung 31.12.2017 – 31.12.2018 angepasst
Immobilienwert in EUR Mio.	29,5	60,9	106 %	–	–
Jahresnettokaltmiete in EUR Mio.	1,6	1,6	2 %	2,4	+ 53 %
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat	8,93	9,08	1,7 %	14,34	+ 58 %
WALT in Jahren	2,8	1,8	–1,0 Jahre	7,1	+ 4,3 Jahre
EPRA Leerstandsquote in %	0,7	0,5	–0,2 Pkt.	0,5 Pkt.	–0,2 Pkt.

¹ Unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Mietverträge mit Mietbeginn nach dem 31.12.2018

Um die strategische Bedeutung des aktiven Asset Managements als Werthebel am besten nachvollziehen zu können, empfiehlt sich ein detaillierter Blick auf zwei Beispiele für wertsteigernde Anschlussvermietungen zu verbesserten Konditionen der TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2018: Die „Spreétage“, ein Büroobjekt in Berlin, birgt trotz eines neuen langjährigen Mietvertrags über rd. 7.800m² weiteres Optimierungspotenzial, da weitere Mietverträge auslaufen und unter den aktuell sehr guten Marktbedingungen neu verhandelt werden können.

ANPASSUNG DER MIETPREISE AN MARKTKONDITIONEN

Das Büroobjekt an der Berliner Alexanderstraße hat in den vergangenen Jahren schon eine deutliche Aufwertung erfahren, da die Jahresnettokaltmiete durch Vertragsverlängerungen und Neuverträge sukzessive angepasst wurde. Allein im zweiten Halbjahr 2018 erhöhte sich die an die Marktkonditionen angepasste Durchschnittsmiete pro Quadratmeter um 7%. Derzeit wird das Objekt noch aktiv gemanagt. Zukünftig wird es in die Kategorie „Development- und Investment-Portfolio“ wechseln, da die TLG IMMOBILIEN hier den Neubau von drei Gebäuden plant (siehe Seite 19).



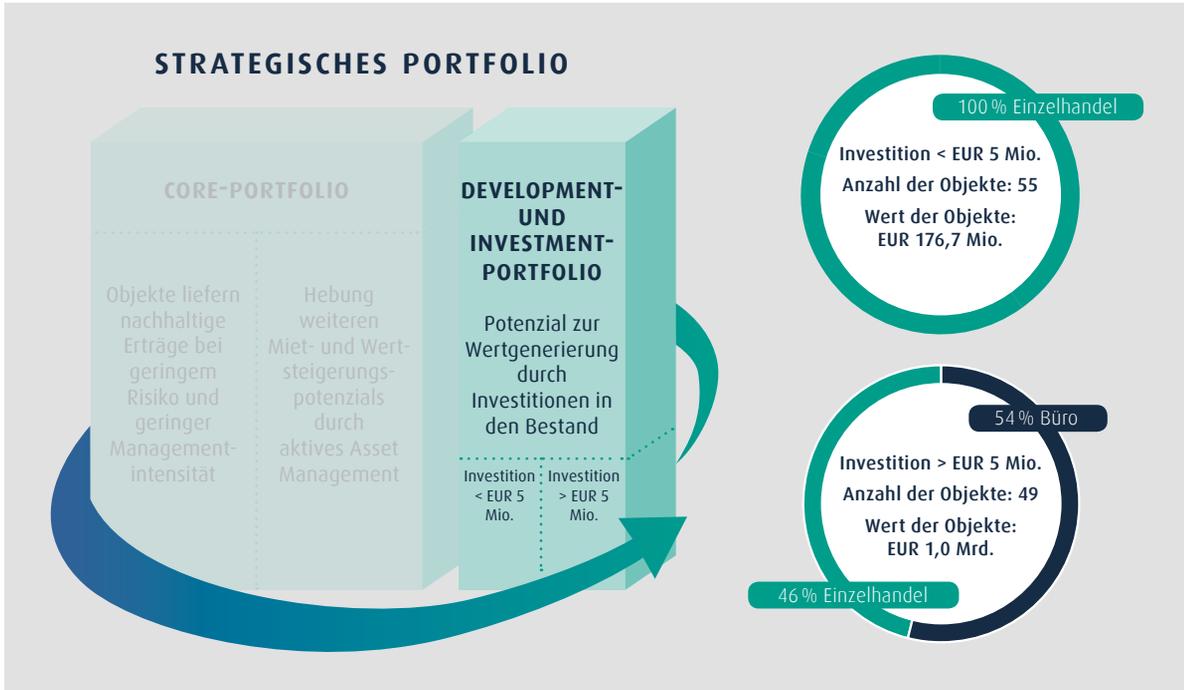
Bürogebäude „Spreétage“,
Kaiserin-Augusta-Allee,
Berlin

Bürogebäude Alexanderstraße, Berlin	zum 31.12.2017	zum 31.12.2018	Veränderung
Durchschnittsmiete in EUR/m ²	13,64	15,02	+ 10 %
Immobilienwert in EUR Mio.	120,8	240,1	+ 99 %
Immobilienwert in EUR/m ²	2.845	5.650	+ 99 %



Bürogebäude
Alexanderstraße, Berlin

DEVELOPMENT- UND INVESTMENT-PORTFOLIO: WERTGENERIERUNG DURCH INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

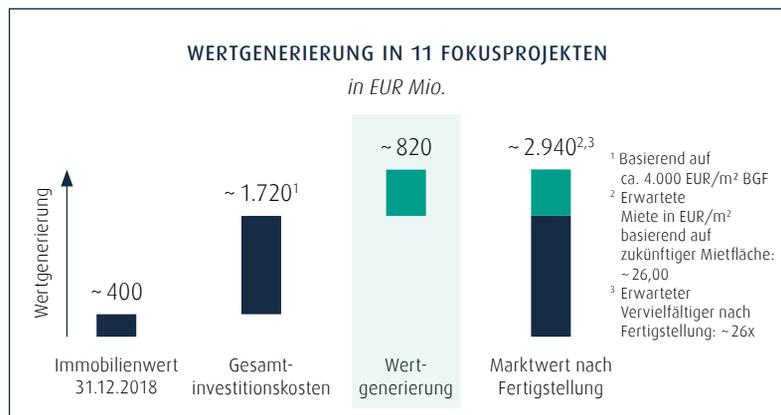


Wertgenerierung im eigenen Bestand gewinnt – angesichts der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise und der entsprechend abnehmenden Renditepotenziale durch Akquisitionen – auch für den breit diversifizierten Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN eine immer größere Bedeutung. Entsprechend hat die TLG IMMOBILIEN bis zum Februar 2019 ihre umfassende Portfolioanalyse abgeschlossen und den Immobilienbestand auf diesbezügliche Weiterentwicklungspotenziale hin untersucht. Danach bieten sich insgesamt 104 der 286 Objekte des strategischen Portfolios für Investitionen an. Dies kann die Aufstockung eines innerstädtischen Einzelhandelsobjekts mit Büroetagen sein, aber auch ein Großprojekt, wie die im Oktober 2018 kommunizierten Pläne zur Erweiterung des bereits umfangreichen Immobilienbestandes am Standort Berlin-Alexanderplatz. Die Investition

nen mit einem Volumen größer EUR 5 Mio. bieten derzeit ein Potenzial zur Wertgenerierung in Höhe von rd. EUR 1,2 Mrd. Davon entfallen allein rd. EUR 820 Mio. auf elf Fokusprojekte, in die in den kommenden Jahren investiert werden kann, und weitere rd. EUR 380 Mio. auf Objekte mit Potenzial in der fernerer Zukunft, da hier oftmals baurechtliche oder vertragliche Situationen kein frühzeitigeres Handeln zulassen.

WERTGENERIERUNG IN DEN FOKUSPROJEKTEN

Innerhalb der nächsten fünf Jahre ist im Cluster der Fokusprojekte eine Wertgenerierung von rd. EUR 150 Mio. möglich. In der Zeitspanne von sechs bis acht Jahren können weitere rd. EUR 490 Mio. generiert werden. Den restlichen rd. EUR 180 Mio. liegt eine Zeitspanne von mehr als acht Jahren zugrunde. Das Wertpotenzial dieser Fokusprojekte ermittelt sich wie folgt:





WERTGENERIERUNG DURCH INVESTITIONEN IN DEN EIGENEN BESTAND

DEVELOPMENT > EUR 5 MIO.

VIER PROJEKTE WARTEN AUF GENEHMIGUNG

Neben dem Vorhaben am Alexanderplatz sind ein weiteres Projekt in zentraler Berliner Lage sowie die Annenhöfe und eine weitere innerstädtische Büroprojektentwicklung in Dresden bereits im Baugenehmigungsprozess. Alle Vorhaben sind dem Cluster mit Investitionen > EUR 5 Mio. zuzuordnen. Die Veröffentlichung weiterer Details dazu ist mit Erhalt des sicheren Baurechts durch die jeweiligen Baugenehmigungen vorgesehen.

	Alexanderplatz	„Annenhöfe“
Künftige Bruttogeschossfläche	149.500 m ²	22.300 m ²
Investitionsvolumen	EUR 880 Mio.	EUR 60 Mio.
Wertgenerierung	EUR 390 Mio.	EUR 11 Mio.

DRESDNER „ANNENHÖFE“ IN PLANUNG

Bis Ende 2021 plant die TLG IMMOBILIEN, ein in der Dresdner Altstadt gelegenes Filetgrundstück mit 18.000 m² Bürofläche zu bebauen. Ende Januar 2019 wurden die entsprechenden Entwürfe für die „Annenhöfe“ der städtischen Gestaltungskommission vorgestellt. Das entsprechende Grundstück befindet sich bereits seit 2010 im Unternehmensportfolio. Derzeit laufen die Planungen für das Projekt, sodass der Bauantrag im zweiten Quartal 2019 eingereicht werden soll.

Geplantes Bürogebäude „Annenhöfe“, Dresden



GROSSPROJEKT AM ALEXANDERPLATZ BIETET ENORMES WACHSTUMSPOTENZIAL

Das Projekt, das den Neubau von drei Gebäuden, darunter zwei Türme, an der Alexanderstraße 1, 3, 5 Ecke Karl-Liebnecht-Str. 30 umfasst, wurde im Herbst 2018 dem Berliner Baukollegium vorgestellt. Die TLG IMMOBILIEN wird nun ein geregelter Wettbewerbsverfahren vorbereiten, dessen Start für Mitte 2019 vorgesehen ist. Insgesamt soll das Ensemble gemäß dem geltenden Bebauungsplan ein Flächenpotenzial von bis zu 149.500 m² Bruttogeschossfläche umfassen. Aktuell befinden sich auf den Grundstücken ein Bürogebäude und ein Gastronomieobjekt aus den späten 1960er Jahren mit einer Mietfläche von rd. 55.900 m². Wie attraktiv der Standort bereits heute ist, zeigt die Steigerung der Mieteinnahmen in dem bestehenden Büroobjekt seit 2015 um mehr als 70 % auf EUR 7,3 Mio. und die der Durchschnittsmieten je Quadratmeter pro Monat um rd. 30 % auf EUR 15,02. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Projekts hängt von den derzeit laufenden Planungen zur Bebauung ab; die TLG IMMOBILIEN rechnet hier über die gesamte Projektzeit mit einem dreistelligen Millionen-Euro-Betrag.

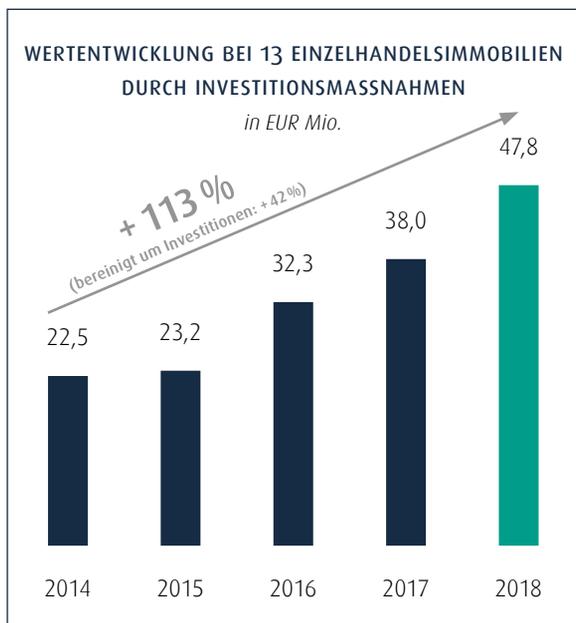


Netto-Neubau,
Am Dresdener Berg, Oschatz

**GROBE POTENZIALE BEI 30-50
EINZELHANDELSOBJEKTEN**

Die Erweiterung, Modernisierung oder auch Umnutzung bestehender Einzelhandelsstandorte bietet bei 30-50 Objekten des TLG IMMOBILIEN-Portfolios Potenzial, um substantielle zusätzliche Vermietungsflächen zu entwickeln. So können bspw. bestehende Einzelhandelsobjekte abgerissen und größer neu gebaut oder baulich erweitert werden. Auch eine Aufstockung innerstädtischer Einzelhandelsobjekte um Büroetagen ist denkbar. Hierfür sind zwar in den kommenden Jahren ebenfalls Investitionen von deutlich über EUR 100 Mio. vorgesehen; da jedoch keine zusätzlichen Grundstücke erworben werden müssen, verspricht die zu erwartende Wertsteigerung angesichts des vergleichsweise überschaubaren Investitionsvolumens eine überdurchschnittliche Anlagerendite und substantiell höhere Cashflows.

Zudem werden von den Mietern moderner Handelsimmobilien heutzutage mitunter andere Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Ausstattung und Energieeffizienz gestellt, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Auch dem wird die TLG IMMOBILIEN in Zukunft verstärkt Rechnung tragen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 16,0 Mio. werden an neun Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels bauliche Erweiterungen und Modernisierungen vorgenommen und weitere vier Objekte nach Komplettabriss gänzlich neu errichtet. So konnten nicht nur aktuelle Umweltkriterien beachtet und die Betriebskosten der Mieter gesenkt werden; es gelingt auch, Mietverträge neu und längerfristiger zu besseren Konditionen zu verhandeln. Über die genannten 13 Objekte hinweg spiegelt sich dies in einer um 33% auf EUR 3,2 Mio. erhöhten Jahresnettokaltmiete wider. Die Durchschnittsmiete stieg um 19% auf 10,94 EUR/m². Die Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) verlängerte sich von 3,4 Jahren zum Ende 2014 auf 11,7 Jahre am 31. Dezember 2018. Insgesamt ergab sich damit binnen vier Jahren eine Wertsteigerung dieser Immobilien um rd. 113%.



Netto-Neubau, Rathener Str.,
Dresden



INVESTITIONEN IM EINZELHANDELSPORTFOLIO

DEVELOPMENT < EUR 5 MIO.

Objekt	Maßnahme	Grundstückgröße in m ²	Zeitpunkt der Maßnahme	Mietfläche in m ² vor Maßnahme	Mietfläche in m ² nach Maßnahme	Mietentwicklung in %	Mietvertragslaufzeit nach Maßnahme	Nettoinvestition
Netto-Markt, Dresden	Abriss/Neubau	5.434	04-10/2018	1.400	1.486	+ 42 %	15 Jahre	rd. EUR 1,8 Mio.
Netto-Markt, Döbeln	Abriss/Neubau	6.141	04-10/2018	1.117	1.496	+ 9 %	15 Jahre	rd. EUR 2,0 Mio.
Netto-Markt, Oschatz	Flächenerweiterung, umfangreiche Modernisierung	6.513	08-11/2018	1.132	1.274	+ 34 %	15 Jahre	rd. EUR 1,0 Mio.

QUADRATMETERMieten STEIGEN UM BIS ZU 40 %

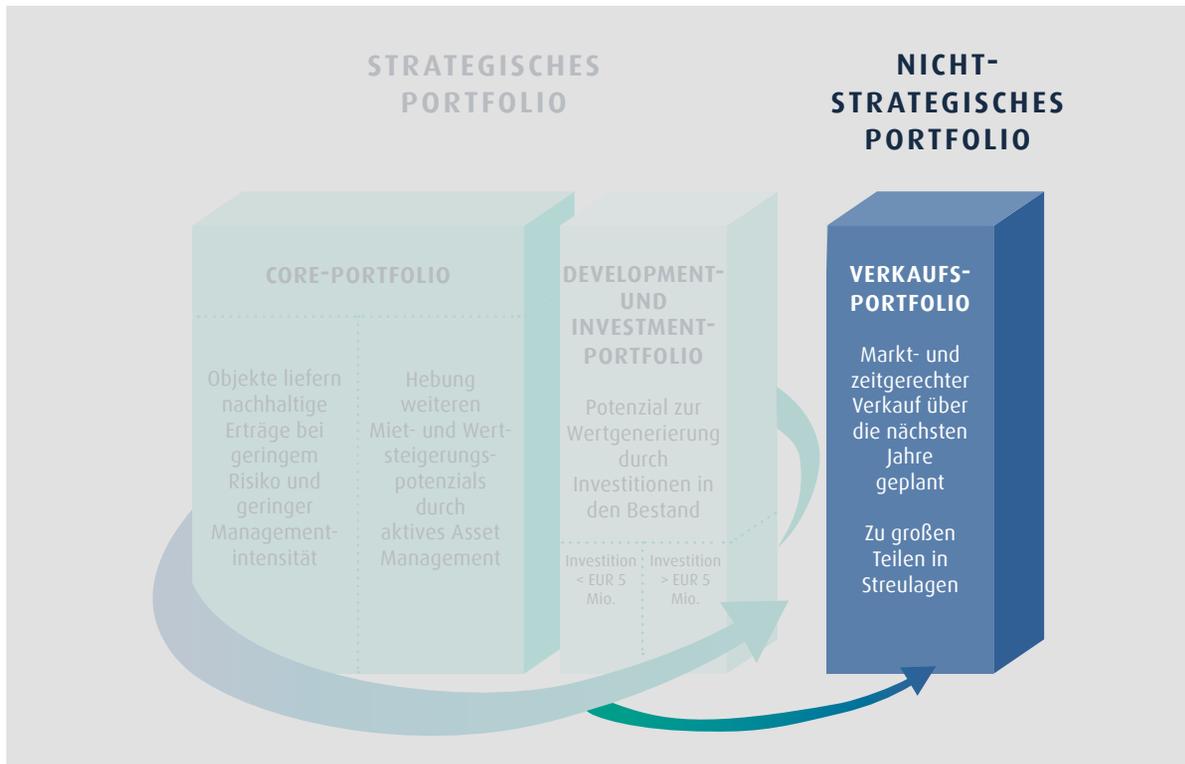
Im vierten Quartal 2018 hat die TLG IMMOBILIEN drei Investitionsprojekte für Einzelhandelsimmobilien erfolgreich abgeschlossen. So wurden insgesamt rd. EUR 4,8 Mio. in den Neubau von zwei Lebensmittelmärkten und die Modernisierung und Erweiterung eines weiteren Nahversorgungsobjekts investiert. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf eine ökologisch und energetisch opti-

mierte und hochmoderne Ausstattung der Märkte gelegt. Durch die Baumaßnahmen, die sich über drei bis sechs Monate erstreckten, wurde die Gesamtmietfläche dieser Märkte um 16 % erhöht. Die Investitionen tragen bereits ab 2019 Früchte. So wurden alle drei Objekte für 15 Jahre bis 2033 weitervermietet. Die Jahresnettokaltniete erhöht sich dabei über alle drei Liegenschaften hinweg um mehr als 40 %.

Netto-Neubau, Unnaer Str., Döbeln

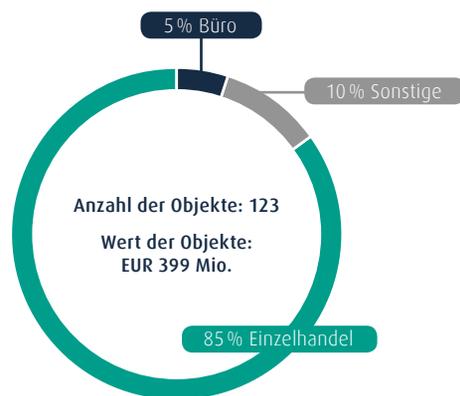


▼ NICHT-STRATEGISCHES PORTFOLIO: QUALITATIVE STÄRKUNG DES GESAMTPORTFOLIOS DURCH VERÄUßERUNGEN



Als nicht-strategisches Portfolio wurden 123 Objekte mit einem Immobilienwert von EUR 399 Mio. definiert. Entscheidend für diese Clusterung ist, dass diese Objekte unterdurchschnittliche Wertentwicklungsbeiträge gegenüber dem Gesamtportfolio in der Zukunft erbringen. In diesem Cluster befinden sich überwiegend Einzelhandelsobjekte (85 %) und hier vor allem solche in dezentralen Lagen in teils sehr ländlichen Regionen mit einem für die TLG IMMOBILIEN vergleichsweise hohen Betreuungsaufwand.

Unter Berücksichtigung der Marktbedingungen ermitteln wir den optimalen Verkaufspreis und -zeitpunkt. In den letzten Jahren konnte die TLG IMMOBILIEN hier sogar über Buchwert liegende Verkaufserlöse erzielen. Die hieraus resultierenden Einnahmen stehen dann für Investitionen oder Zukäufe mit Wertsteigerungspotenzial zur Verfügung. Für den Verkauf soll die derzeit äußerst günstige Marktsituation genutzt werden, ohne dabei aber außer Acht zu lassen, dass die damit wegfallenden Mieteinnahmen durch Maßnahmen im strategischen Portfolio wieder aufgefangen werden. Die Verkäufe werden daher auf einer 5-Jahres-Zeitschiene mit den angestrebten Wertsteigerungsmaßnahmen aus dem strategischen Bestand wieder synchronisiert.



Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die TLG IMMOBILIEN konsequent von Teilen des Immobilienportfolios getrennt, die nicht zum strategischen Portfolio zählen. In 2018 veräußerte die TLG IMMOBILIEN insgesamt 22 Liegenschaften und erzielte einen Verkaufserlös von EUR 25,0 Mio. Damit lag der Verkaufspreis um 18,6 % über dem Buchwert.



KONTINUIERLICH DEUTLICHE VERKAUFSERFOLGE

Im Jahr 2018 sind 22 nicht-strategische Objekte aus verschiedenen Assetklassen mit einem Gesamtwert von EUR 25,0 Mio. aus dem Portfolio abgegangen. Darüber hinaus wurden im Jahr 2018 vier weitere Kaufverträge bereits unterzeichnet und noch nicht vollzogen sowie aus einem Paketverkauf von 15 kleinen Einzelhandelsstandorten Ende 2018 mehr als EUR 20 Mio. Cashflow realisiert. Deren Abgang aus dem Portfolio erfolgt erst im ersten Quartal 2019.

Dass die Nachfrage aktuell hoch ist, zeigt auch der Verkaufserfolg, den das Unternehmen im März 2019 – also nach dem Berichtsstichtag – mit dem Verkauf von

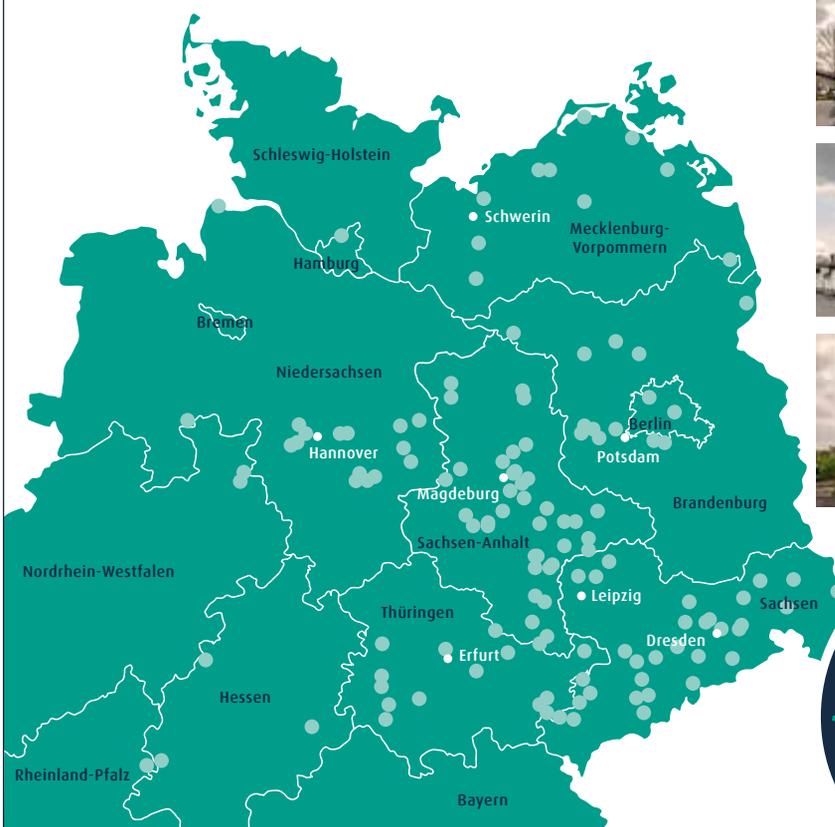
29 Lebensmittelmärkten für rd. EUR 118 Mio. in einem Paket-Deal realisieren konnte. Der Nutzen-Lasten-Wechsel dürfte Ende September 2019 erfolgen. Von den 123 nicht-strategischen Objekten per 31. Dezember 2018 mit einem Immobilienwert in Höhe von EUR 398,7 Mio. ist die Veräußerung von 48 Objekten mit einem Wert von rd. EUR 142,9 Mio. bereits kaufvertraglich gesichert. Das noch zu veräußernde nicht-strategische Portfolio umfasst daher aktuell nur noch 75 Objekte mit einem Immobilienwert von rd. EUR 255,8 Mio.

Siehe Daten & Fakten zum Portfolio
 → *Vertiefung nicht-strategisches Portfolio S. 30*



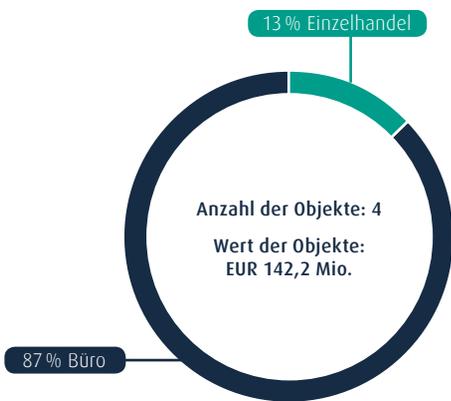
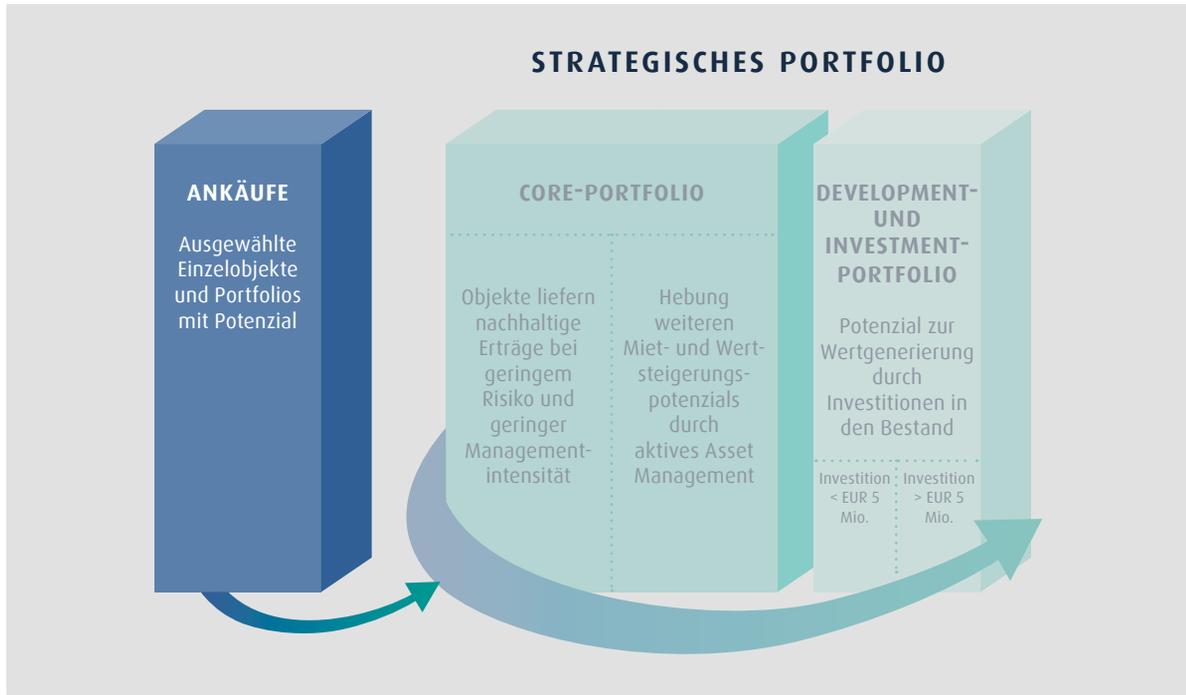
	Anzahl	Wert	Jahresnetto-kaltmiete	Marge
Abgang 2018	22	EUR 25,0 Mio.	EUR 2,1 Mio.	18,6%
Signing bereits erfolgt, Abgang noch offen	48	EUR 142,9 Mio.	EUR 10,1 Mio.	8,5%
Noch zum Verkauf vorgesehen	75	EUR 255,8 Mio.	EUR 20,6 Mio.	

VERKÄUFE VOR ALLEM IN STREULAGEN



EUR 399 Mio.
 Verkaufsvolumen 31.12.18
 – EUR 143 Mio. Kaufverträge
 ohne Objektübergang
 = EUR 256 Mio. noch zum
 Verkauf vorgesehen

WERTSTEIGERUNG DURCH AKQUISITIONEN



RENDITECHANCEN IM WACHSTUMSSTARKEN HAMBURGER BÜROMARKT

Die erworbenen „Max-Born-Offices“ verfügen über einen renommierten Ankermieter und mit einem Leerstand zum Ankaufszeitpunkt von knapp 15% über zusätzliches Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen. Die modernen Anlagen versprechen interessante Optionen am wachsenden Hamburger Markt für Büroimmobilien. Nach der Übernahme des Objekts im dritten Quartal 2018 wurde mit der Neupositionierung der Marke und der Marktansprache zur Vermietung begonnen. Die „Max-Born-Offices“ sind dem Core-Portfolio zugeordnet.

Akquisitionen sind für uns nicht nur ein Instrument zur Steigerung des Portfoliovolumens, sondern liefern vor allem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen des Total Shareholder Returns. Im Berichtsjahr 2018 hat die TLG IMMOBILIEN mit dem Zugang von drei Büroimmobilien in Mannheim, Eschborn und Hamburg sowie der Übernahme eines Nahversorgungszentrums in Rostock das Portfolio um insgesamt vier Objekte ergänzt. Diese erhöhen den Wert des Portfolios um EUR 142,2 Mio. Angesichts der anhaltenden Marktdynamik bleiben Akquisitionen von Qualitätsimmobilien in Kernlagen für die TLG IMMOBILIEN weiter interessant, wobei mögliche Ankaufsobjekte oder -portfolios insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Wertschöpfungspotenziale durch Investitionen oder Mietpreisanpassungen analysiert werden.

BÜROOBJEKT „MAX-BORN-OFFICES“, HAMBURG	
Immobilienwert	EUR 58,6 Mio.
Gesamtfläche	22.851 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 3,3 Mio.
Mietrendite	5,6 %
EPRA Leerstandsquote	15,6 %
WALT	4,8 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.07.2018



HOHE MIETRENDITE MIT GERINGEM LEERSTAND

Mit der Übernahme eines nahezu vollvermieteten Bürohauses in Eschborn sichert sich die TLG IMMOBILIEN ein renditestarkes Objekt vor den Toren Frankfurts. Mit dieser passenden Ergänzung des bestehenden Portfolios in der Rhein-Main-Region verbindet sich die Absicht, nach Ablauf des vergleichsweise kurzen WALTs höhere Mieteinnahmen generieren zu können. Das Objekt ist derzeit dem Core-Portfolio zugeordnet.

BÜROOBJEKT, ESCHBORN	
Immobilienwert	EUR 15,4 Mio.
Gesamtfläche	7.833 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 1,0 Mio.
Mietrendite	6,3 %
EPRA Leerstandsquote	1,6 %
WALT	2,6 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.03.2018

GUTES VERMIETUNGSPOTENZIAL IN LUKRATIVER LAGE

Mit einer Leerstandsquote jenseits der 10%-Schwelle verfügt das Mannheimer Objekt in unmittelbarer Nähe zum City Airport Mannheim über ein attraktives zukünftiges Wertschöpfungspotenzial. Die etablierte Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar bietet für die kommenden Jahre dynamische Wachstumschancen. „Theo & Luise“ sind Teil des Core-Portfolios.

BÜROOBJEKT „THEO & LUISE“, MANNHEIM	
Immobilienwert	EUR 50,2 Mio.
Gesamtfläche	25.369 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 3,2 Mio.
Mietrendite	6,4 %
EPRA Leerstandsquote	10,2 %
WALT	3,4 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.03.2018

ÜBERNAHME NAHVERSORGUNGSZENTRUM IN ROSTOCK

Mit dem Ankauf des Nahversorgungszentrums „Klenow Tor“ in Rostock Ende 2017 ergänzt die TLG IMMOBILIEN ihr Portfolio um ein weiteres Einzelhandelsobjekt. Die Immobilie ging im ersten Quartal 2018 in das Portfolio über und generiert seit dem im Core-Portfolio eine jährliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 1,6 Mio.

EINZELHANDELSOBJEKT „KLENOW TOR“, ROSTOCK	
Immobilienwert	EUR 18,0 Mio.
Gesamtfläche	16.294 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 1,6 Mio.
Mietrendite	8,7 %
EPRA Leerstandsquote	3,1 %
WALT	3,3 Jahre
Nutzen-Lasten-Wechsel	01.01.2018

WEITERER AKQUISITIONSERFOLG IM Q1/2019:

Auch 2019 nutzt die TLG IMMOBILIEN bereits die Gelegenheit, um ein renditestarkes Objekt zu erwerben. So hat sich das Unternehmen im Februar 2019 mit dem „Westside Office“ in Bonn einen Bürokomplex in hervorragender Lage und mit langfristiger Vermietung für knapp EUR 89 Mio. gesichert und wird diesen nach Übernahme zur Jahresmitte 2019 seinem Core-Portfolio hinzufügen.

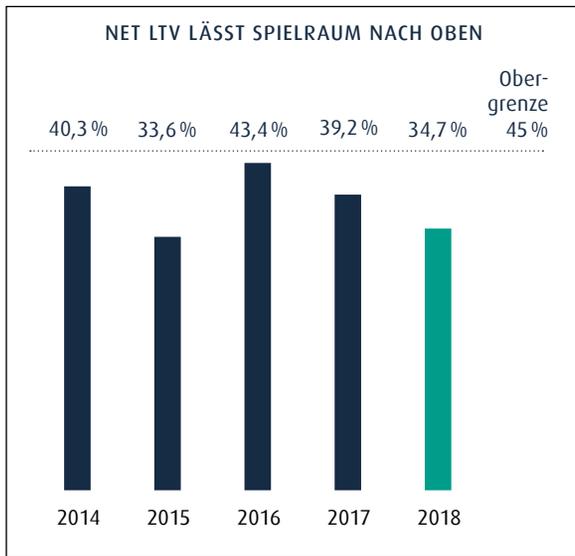
BÜROOBJEKT „WESTSIDE OFFICE“, BONN	
Gesamtinvestition	EUR 88,8 Mio.
Gesamtfläche	33.614 m ²
Jahresnettokaltmiete	EUR 5,3 Mio.
Mietrendite ¹	6,5 %
EPRA Leerstandsquote	0,0 %
WALT	6,0 Jahre

Datenstand: 28. Februar 2019 (Signing)

¹ Gerechnet auf den Kaufpreis von EUR 81,5 Mio.

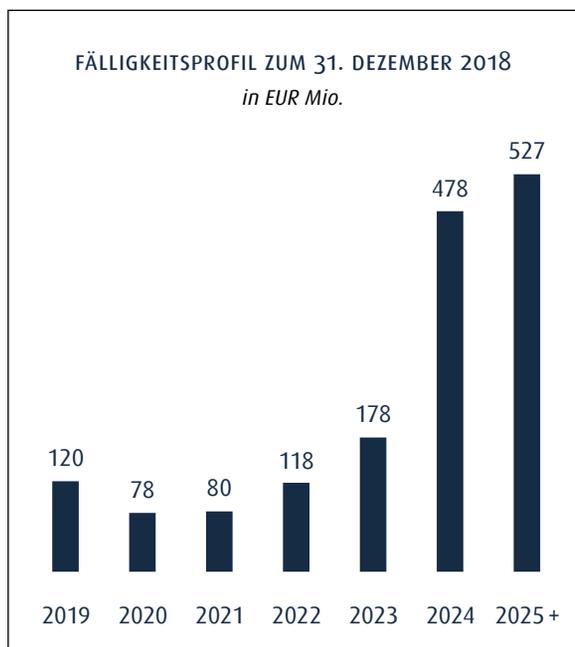


WACHSTUMSKURS FINANZIELL GESICHERT



HOHE BILANZQUALITÄT 2018 WEITER VERBESSERT

Die Bilanz lässt mit einem Verschuldungsgrad (Net LTV) von 34,7% (Vj. 39,2%), der deutlich unter der selbst gesteckten unveränderten Obergrenze von maximal 45% liegt, einen Finanzierungsspielraum von rd. EUR 400 Mio. zu. Die durchschnittlich zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten lagen unverändert auf einem niedrigen Niveau von 1,83% (Vj. 1,84%). Beim gesamten Fremdkapital ist der Zinssatz über die jeweilige Laufzeit durch Festzinsvereinbarungen fixiert oder durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert. Ende 2018 wiesen die Darlehen eine durchschnittliche Restlaufzeit von 5,4 Jahren auf; einzelne Fälligkeiten reichen bis ins Jahr 2027. Das Rating der TLG IMMOBILIEN wurde im November 2018 von der Ratingagentur Moody's mit Baa2-Investmentgrade bestätigt.



DIVERSIFIZIERTE FINANZIERUNGSSTRUKTUR ZU GÜNSTIGEN KUNDENKONDITIONEN

Die für die kommenden Jahre geplanten Investitionen sind durch die erwarteten hohen Cashflows und den etablierten Zugang zu den Kapitalmärkten und Banken gesichert. Die TLG IMMOBILIEN hat auch im Berichtsjahr 2018 ihre Bilanz- und Finanzierungsqualität weiter verbessert. Nach der umfangreichen Finanzoptimierung im Zuge der WCM-Übernahme im Vorjahr stand 2018 ganz im Zeichen der strategischen Evolution und Definition der nächsten Entwicklungsphase. Die Übernahme von vier Immobilien mit einem Wert von EUR 142,2 Mio. wurde durch die vorhandene Liquidität – u. a. durch die im November 2017 erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung – finanziert. Für die insbesondere in die Weiterentwicklung und den Umbau bestehender Portfolio-Immobilien vorgesehenen Gesamtinvestitionen von mehr als EUR 1 Mrd. kann das Unternehmen auf eine breit diversifizierte Finanzierungspalette zurückgreifen. Neben der Eigenfinanzierung aus den operativen Cashflows und dem neuen Finanzierungsspielraum durch den auf rd. 35% sinkenden Net LTV in Höhe von rd. EUR 400 Mio. sind substantielle Mittelzuflüsse aus der Veräußerung der nicht-strategischen Objekte zu erwarten, was einer Firepower von über EUR 1 Mrd. entspricht. Darüber hinaus wird die TLG IMMOBILIEN auch die bereits etablierten Möglichkeiten am Eigen- und Fremdkapitalmarkt sowie die bestehenden Bankbeziehungen prüfen.

1,83%
betragen die durchschnittlichen zahlungswirksamen Fremdkapitalkosten.

HOHE TRANSPARENZ ERNEUT MIT DEM EPRA BPR GOLD AWARD AUSGEZEICHNET

Wie schon in den Vorjahren wurde die hohe Transparenz in der Finanzberichterstattung des letztjährigen Geschäftsberichts auch im Jahr 2018 mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet. Darüber hinaus erhielt der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht von der EPRA erneut den sBPR Silber Award. Dieser hohe Standard soll auch in Zukunft aufrechterhalten werden. Die Auszeichnungen sind ein entsprechender Ansporn für die TLG IMMOBILIEN und auch eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche operative Entwicklung.

FINANZ-
BERICHTERSTATTUNG



NACHHALTIGKEITS-
BERICHTERSTATTUNG



▶ DATEN UND FAKTEN: GESAMTPORTFOLIO

PORTFOLIOKENNZAHLEN

		31.12.2018					31.12.2017		
		Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt	Gesamt	Veränderung
		Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt				
Objekte	Anzahl	62	217	7	286	123	409	426	17
Immobilienwert ¹	in EUR Mio.	2.181,7	1.202,2	326,7	3.710,7	398,7	4.109,4	3.400,6	20,8%
Immobilienwert pro m ²	in EUR/m ²	2.859	1.741	2.978	2.374	1.141	2.148	1.814	18,5%
Mietfläche	in m ²	763.108	690.540	109.712	1.563.359	349.433	1.912.793	1.875.072	-37.720
EPRA Leerstandsquote	in %	4,1	2,1	3,3	3,3	3,2	3,3	3,6	0,3 Pkt.
WALT	in Jahren	5,5	5,5	11,6	6,0	6,7	6,1	6,3	0,2 Jahre
Jahresnettokaltmiete ²	in EUR Mio.	100,0	79,9	16,5	196,4	30,7	227,2	214,1	6,1%
Durchschnittsmiete IST	in EUR/m ² /Monat	11,67	10,08	13,18	11,07	7,68	10,44	10,05	3,9%
Mietrendite IST	in %	4,6	6,6	5,0	5,3	7,7	5,5	6,3	0,8 Pkt.
Durchschnittsmiete Markt	in EUR/m ² /Monat	13,79	9,82	16,13	12,20	7,07	11,27	10,05	12,1%
Mietrendite auf Marktmiete	in %	5,7	6,8	6,4	6,1	7,4	6,2	6,6	0,4 Pkt.

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

² Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

ENTWICKLUNG IMMOBILIENWERT NACH ASSETKLASSEN 31. DEZEMBER 2018 VERSUS 31. DEZEMBER 2016

Immobilienwert (EUR Mio.)	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt		
31.12.2016 gesamt	988,1	752,5	272,0	2.012,6	229,0	2.241,6
Verkäufe 01.01.2017–31.12.2018					95,3	95,3
31.12.2017 like-for-like 31.12.2018 (ohne Verkäufe)	988,1	752,5	272,0	2.012,6	133,7	2.146,3
Entwicklung like-for-like	581,7 58,9%	139,4 18,5%	54,7 20,1%	775,8 38,5%	14,0 10,5%	789,8 36,8%
31.12.2018 like-for-like 31.12.2016 (ohne Ankäufe)	1.569,8	891,9	326,7	2.788,4	147,7	2.936,1
Ankäufe 01.01.2017–31.12.2018	611,9	310,3		922,2	251,0	1.173,2
Ankäufe 2017 inkl. Erwerb WCM	487,7	292,3		780,0	251,0	1.031,0
Ankäufe 2018	124,2	18,0		142,2		142,2
31.12.2018 gesamt	2.181,7	1.202,2	326,7	3.710,6	398,7	4.109,3
Entwicklung 31.12.2016–31.12.2018	1.193,6 120,8%	449,7 59,8%	54,7 20,1%	1.698,0 84,4%	169,7 74,1%	1.867,7 83,3%

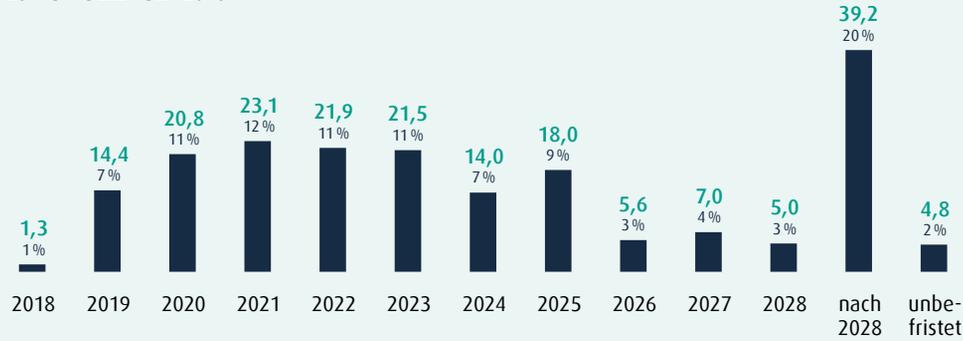
ENTWICKLUNG JAHRESNETTOKALTMIETE 31. DEZEMBER 2018 VERSUS 31. DEZEMBER 2016

Immobilienwert (EUR Mio.)	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt		
31.12.2016 gesamt	61,4	56,1	16,1	133,7	21,6	155,3
Verkäufe 01.01.2017–31.12.2018					8,7	8,7
31.12.2017 like-for-like 31.12.2018 (ohne Verkäufe)	61,4	56,1	16,1	133,7	12,9	146,6
Entwicklung like-for-like	7,2 11,8%	2,2 3,9%	0,4 2,4%	9,8 7,3%	0,6 4,5%	10,4 7,1%
31.12.2018 like-for-like 31.12.2016 (ohne Ankäufe)	68,6	58,3	16,5	143,5	13,5	156,9
Ankäufe 01.01.2017–31.12.2018	31,4	21,6		53,0	17,2	70,2
Ankäufe 2017 inkl. Erwerb WCM	23,9	20,0		43,9	17,2	61,1
Ankäufe 2018	7,5	1,6		9,1		9,1
31.12.2018 gesamt	100,0	79,9	16,5	196,4	30,7	227,2
Entwicklung 31.12.2016–31.12.2018	38,6 62,9%	23,7 42,3%	0,4 2,4%	62,8 46,9%	9,1 42,2%	71,9 46,3%

DATEN UND FAKTEN: STRATEGISCHES PORTFOLIO

MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • GESAMT

ZUM 31. DEZEMBER 2018



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE BÜRO

ZUM 31. DEZEMBER 2018



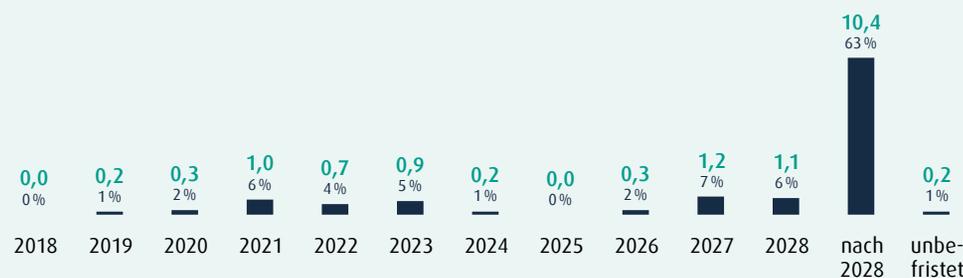
MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE EINZELHANDEL

ZUM 31. DEZEMBER 2018



MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN • ASSETKLASSE HOTEL

ZUM 31. DEZEMBER 2018

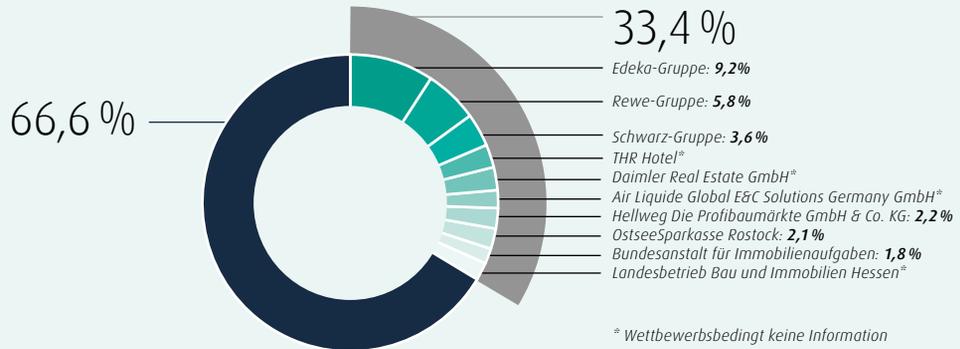


■ Jahresnettokaltmiete in EUR Mio. ■ Anteil Jahresnettokaltmiete in %

▾ DATEN UND FAKTEN: STRATEGISCHES PORTFOLIO

TOP-10-MIETER NACH JAHRESNETTOKALTMIETE

ZUM 31. DEZEMBER 2018



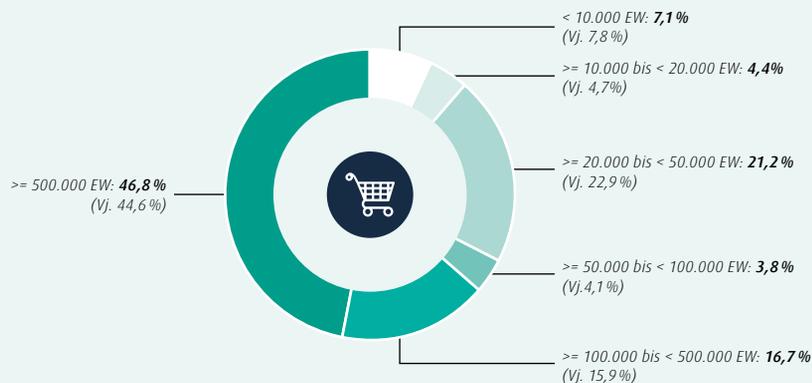
ASSETKLASSE EINZELHANDEL NACH SPEZIFISCHER NUTZUNG

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



ASSETKLASSE EINZELHANDEL NACH EINWOHNERZAHL DER STÄDTE

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



▽ DATEN UND FAKTEN: NICHT-STRATEGISCHES PORTFOLIO

MIETVERTRAGSAUSLÄUFE NACH JAHREN

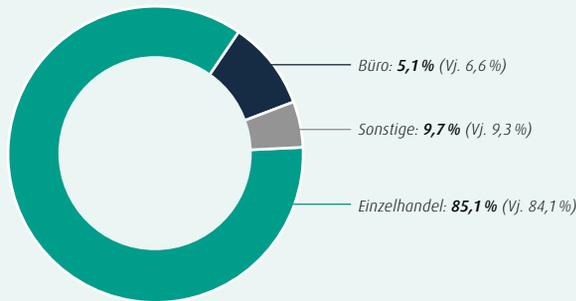
ZUM 31. DEZEMBER 2018



■ Jahresnettokaltmiete in EUR Mio. ■ Anteil Jahresnettokaltmiete in %

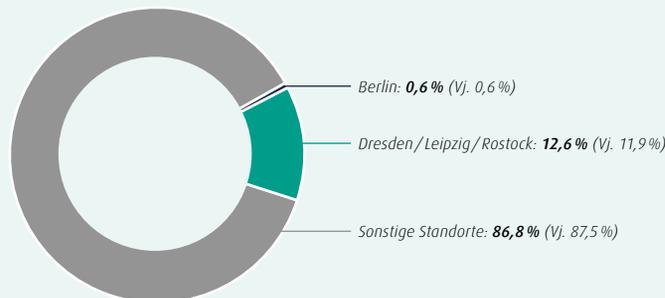
AUFTEILUNG NACH ASSETKLASSEN

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



AUFTEILUNG NACH STANDORTEN

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



▾ DATEN UND FAKTEN: NICHT-STRATEGISCHES PORTFOLIO

ASSETKLASSE EINZELHANDEL NACH SPEZIFISCHER NUTZUNG

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



ASSETKLASSE EINZELHANDEL NACH EINWOHNERZAHL DER STÄDTE

IMMOBILIENWERT IN % ZUM 31. DEZEMBER 2018



ÜBERSICHT DER OBJEKTE MIT EINEM WERT > EUR 10 MIO. AUS DEM PORTFOLIO DER TLG IMMOBILIEN-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2018

ASSETKLASSE BÜRO

Objektbezeichnung	Objektort	Angekauft oder Projekt- entwicklung	Fläche Grundstück (m ²)	Baujahr	Sanierungs- jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto- kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands- quote (%)	Mietvertrags- restlaufzeit (WALT)(Jahre)
Bürogebäude, Alexanderstr.	Berlin		6.159	1969	1997	240,1	7,3	2,1	2,2
Spreestern, Englische Str.	Berlin		3.997	2004		132,7	*	0,0	*
Main Triangel, Zum Laurenburger Hof	Frankfurt am Main	10/2017	4.993	2006		131,0	5,2	5,8	15,9
Bürogebäude, Karl-Liebnecht-Str., Kleine Alexanderstr.	Berlin		8.000	1968	2007	121,2	3,5	0,1	2,2
astropark, Lyoner Str.	Frankfurt am Main	9/2017	22.371	1992		103,1	6,0	11,7	4,9
Kulturbrauerei, Schönhauser Allee/ Ecke Sredzki- und Knaakstr.	Berlin		25.190	1867	2000	88,6	4,4	0,7	5,2
Campus Carré, Lyoner Str./Herriotstr./Rhonestr.	Frankfurt am Main	12/2016	19.790	1993	2014	88,3	5,5	4,3	4,1
Erlenhöfe, Aroser Allee	Berlin	4/2016	15.369	1997	1993	78,8	3,6	1,1	3,7
Bürogebäude im Mertonviertel, Olof-Palme-Str.	Frankfurt am Main	12/2016	16.742	2003	2013	75,8	*	0,0	*
Forum am Brühl, Richard-Wagner-Str./Brühl	Leipzig	9/2014	7.855	1996		70,1	3,5	0,2	3,3
Technisches Rathaus, Prager Str.	Leipzig	10/2016	11.092	1996	2009	62,0	*	0,6	*
Spreétage, Kaiserin-Augusta-Allee	Berlin	2/2014	4.332	1996		60,9	1,6	0,5	7,1
Max-Born-Offices, Bertrand-Russell-Str./ Max-Born-Str.	Hamburg	7/2018	11.464	2001		58,6	3,3	15,6	4,8
Bürogebäude, Dircksenstr.	Berlin	10/2017	3.060	1997		55,7	*	0,6	*
Bürogebäude, Kapweg	Berlin	10/2016	6.297	1997		53,6	2,6	11,8	5,7
Bürogebäude, Helfmann-Park	Eschborn	10/2017	9.682	2005		52,7	3,3	0,2	2,2
HAT64 – Hochhaus am Turm, Bleichstr.	Frankfurt am Main	10/2017	2.266	1972	2001	51,5	1,8	25,8	4,9
Bürogebäude, Köpenicker Str./Bona-Peiser-Weg	Berlin	10/2014	2.746	2004		51,4	1,6	0,1	4,3
Theo & Luise, Theodor-Heuss-Anlage	Mannheim	3/2018	11.593	1994	2013	50,2	3,2	10,2	3,4
Bürogebäude, Am Vögenteich	Rostock		5.430	2000		49,7	*	0,0	*
Haus zur Berolina, Hausvogteiplatz	Berlin		2.353	1895	2003	40,7	0,9	0,0	3,5
Wilsdruffer Kubus, Postplatz/Wilsdruffer Str.	Dresden	Dev. 2008	5.888	2008		39,2	2,1	0,0	2,1
Bürogebäude, Frankfurter Str.	Neu-Isenburg	10/2017	17.492	1960	1998	37,8	2,5	14,3	2,4
Entwicklungsgrundstück, Wriezener Karree	Berlin		14.221	1980	2003	33,9	0,0	100,0	-
Bürogebäude, Doberaner Str./Lohmühlenweg	Rostock	12/2014	8.587	1995		20,7	1,5	1,8	3,9
Bürogebäude, Graurheinendorferstr.	Bonn	10/2017	5.516	2001		20,4	1,2	1,4	4,2
Bürogebäude, Münzstr./Max-Beer-Str.	Berlin		729	1900	2004	18,7	0,6	0,0	3,9
Bürogebäude, Kronenstr.	Berlin	4/2016	556	1996	2007	17,4	0,4	0,2	4,0
Bürogebäude, Am Schießhaus	Dresden	4/2016	2.399	1996	2014	17,3	0,9	5,0	6,8
Bürogebäude, Industriestr.	Stuttgart	4/2016	3.248	2000	2012	16,7	1,1	0,0	3,7
Bürogebäude, Zimmerstr.	Berlin		1.205	1900	2006	16,7	0,4	0,0	2,3
Bürogebäude, Kronenstr.	Berlin	4/2016	552	1996	2010	16,3	*	0,0	*
Lynx, Hauptstr.	Eschborn	3/2018	4.783	2001		15,4	1,0	1,6	2,6
Margonhaus, Budapeststr.	Dresden		2.890	1965	2001	14,3	0,7	8,4	5,3
Pirnaisches Tor, Grunaer Str./ St. Petersburger-Str.	Dresden		14.600	1971	1999	13,7	*	0,0	*
Bürogebäude, Ferdinandplatz	Dresden	3/2015	1.284	1994		13,7	0,8	8,9	2,3
Bürogebäude, Hermann-Drechsler-Str.	Gera		48.466	1985	2004	13,4	1,7	0,5	3,8
CCW City-Center Warnowallee, Warnowallee	Rostock		7.354	1996		12,7	1,1	0,0	5,6
Bürogebäude, Hugentottenallee	Neu-Isenburg	10/2017	4.187	2002		10,9	0,8	9,3	2,1

* Wettbewerbsbedingt keine Information



Gesamt- mietfläche (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Portfoliocluster
42.494	9	BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Visual Meta GmbH, Carooi GmbH, 1&1 Internet SE	Development- & Investment-Portfolio
17.815	156	Daimler Real Estate GmbH	Core-Portfolio
28.405	366	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Kombiverkehr Deutsche Gesellschaft, Global Health Resource GmbH	Core-Portfolio
24.567	60	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, FlixMobility GmbH	Development- & Investment-Portfolio
38.777	650	BS Payone GmbH, Fujitsu Technology Solutions GmbH, ZVEI Zentralverband Elektrotechnik und Elektronikindustrie e. V.	Core-Portfolio
30.577	247	Greater Union Filmpalast GmbH, Quandoo GmbH, Rewe-Gruppe (Rewe)	Development- & Investment-Portfolio
31.544	587	Hochtief Solutions AG, Techniker Krankenkasse, Steigenberger Hotels AG	Core-Portfolio
36.648	410	Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH, 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Vitanas GmbH & Co. KGaA	Core-Portfolio
26.575	462	Air Liquide Global E&C Solutions Germany GmbH	Core-Portfolio
26.374	225	Deutsche Bahn AG, apoBank Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG, SBK Siemens Betriebskrankenkasse	Core-Portfolio
45.016	315	Stadt Leipzig	Core-Portfolio
14.727	145	VHV Allgemeine Versicherung AG, Media Broadcast GmbH	Core-Portfolio
22.851	500	Reemtsma Cigarettenfabriken GmbH, WWK Lebensversicherung a.G.	Core-Portfolio
9.642	48	PSI Software AG	Core-Portfolio
18.117	183	Vermögensverw.- u. Treuhand-Gesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes mbH, Bezirksamt Mitte von Berlin, hello.de Berlin GmbH	Core-Portfolio
18.281	496	Randstad Deutschland GmbH & Co. KG, Accovion GmbH, Waters GmbH	Core-Portfolio
10.588	121	General Electric Deutschland, Curzon Advisers GmbH, MMZ Architekten GmbH	Core-Portfolio
11.996	29	Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft, Deutsche Bahn AG, Codecentric AG	Core-Portfolio
25.369	401	GMG Generalmietgesellschaft mbH, Camelot Management Consultants AG, Euromaster GmbH	Core-Portfolio
19.470	26	OstseeSparkasse Rostock	Core-Portfolio
7.897	23	medneo GmbH, USU GmbH, Will Media GmbH	Core-Portfolio
10.537	227	SAP Deutschland SE & Co. KG, Rathgeber Gaststätten GmbH, Dresdner Verkehrsbetriebe AG	Core-Portfolio
18.351	597	Du Pont de Nemours (Deutschland) GmbH, Toray International Europe GmbH, ADP Employer Services GmbH	Development- & Investment-Portfolio
8.448	650		Development- & Investment-Portfolio
15.969	216	Betrieb für Bau und Liegenschaften MV, Pädagogisches Kolleg Rostock GmbH, VIACTIV Krankenkasse Verwaltung Region Nord	Core-Portfolio
7.723	125	VRT Linzbach, Löcherbach & Partner, VR NetWorld, Sekretariat der Ständigen Konferenz	Core-Portfolio
2.468	0	Catenion GmbH, MCO Conversestore GmbH, Freitag lab. Germany GmbH	Core-Portfolio
2.856	9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Adecco Personaldienstleistungen GmbH, gsub mbH – Gesellschaft für soziale Unternehmensberatung	Core-Portfolio
9.139	50	Medizinischer Dienst der Krankenversicherung im Freistaat Sachsen e.V., Leonhardt, André und Partner Beratende Ingenieure, RA Wolff & Rapp	Core-Portfolio
8.103	83	Bauknecht Hausgeräte GmbH, eXcellent Solutions consulting & software GmbH, Deutscher Sparkassen Verlag GmbH	Core-Portfolio
2.809	6	acht+Baumanagement Immobilienberatung GmbH, Berlin Fashion Group GmbH, ARIAGOS Medien-Design-Produktions GmbH	Core-Portfolio
2.555	18	gsub mbH	Core-Portfolio
7.833	144	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, Noratis AG, red lemon media GmbH	Core-Portfolio
6.663	102	Barmer GEK Hauptverwaltung, OT-Dresden GmbH Steuerberatungsgesellschaft	Core-Portfolio
17.973	260	Landeshauptstadt Dresden	Development- & Investment-Portfolio
7.170	80	Landeshauptstadt Dresden, HUK - Coburg Haftpflicht-Unterstützungskasse, SGF Santander Global Facilities S.L.	Core-Portfolio
30.062	158	Freistaat Thüringen, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Core-Portfolio
6.306	119	OstseeSparkasse Rostock, Rewe-Gruppe (Penny), Neue ohne Barrieren gGmbH	Core-Portfolio
5.512	128	Tinet GmbH, W. Markgraf GmbH & Co. KG, Rigaku Europe SE	Core-Portfolio



**ONLINEDARSTELLUNG UNSERER OBJEKTE MIT EINEM
PORTFOLIOWERT > EUR 10 MIO.**

www.tlg.de > Portfolio > Objektübersicht



ASSETKLASSE EINZELHANDEL

Objektbezeichnung	Objektort	Angekauft oder Projektentwicklung	Fläche Grundstück (m ²)	Baujahr	Sanierungs-jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto-kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands-quote (%)	Mietvertrags-restlaufzeit (WALI)(Jahre)
Bahnhofs-Passage Bernau, Börnicker Chaussee	Bernau	7/2015	56.523	1996	2006	56,3	3,9	6,5	3,5
Gäubodenpark, Hebbelstr.	Straubing	10/2017	52.986	1976/ 1990	2000	53,8	3,7	5,3	3,5
Nahversorgungszentrum, Dr. Adolf Schneider Str.	Ellwangen	10/2017	68.958	1992		51,6	3,3	1,1	4,3
Nahversorgungszentrum, Südstadtring	Halle	10/2017	50.864	1996		42,6	3,2	6,1	4,5
Fachmarktzentrum, Adlergestell, Otto-Franke-Str.	Berlin	2/2015	43.639	2006		40,3	3,2	0,0	7,1
Handelszentrum Strausberg, Herrenseeallee	Strausberg	7/2015	95.177	1997	2007	37,0	3,0	1,3	3,4
Marktplatz Friedrichshagen**, Bölschestr.	Berlin	Dev. 2013	15.408	2013		33,7	1,8	0,0	9,9
Hellweg Baumarkt, An der Ostbahn/ Str. der Pariser Kommune	Berlin	Dev. 2006	29.238	2006		32,9	*	0,0	*
Südstadtcenter**, Nobelstr., Majakowkstr.	Rostock	8/2015	17.132	1993	2000	31,2	2,0	1,8	4,7
Quartier 17, Ossenreyerstr., Badenstr., Kleinschmiedstr.	Stralsund	Dev. 2013	4.751	2013		30,0	2,0	1,8	7,3
OBI-Baumarkt, Heininger Str.	Göppingen	10/2017	36.327	2012		24,8	*	0,0	*
Burgwall Center, Lübsche Str.	Wismar	9/2015	19.342	1993		22,7	1,6	1,7	4,7
Nahversorgungszentrum, Helene-Weigel-Platz	Berlin	Dev. 2011	12.596	2011		21,1	1,0	0,0	3,6
Sachsen Forum**, Merianplatz	Dresden	11/2016	14.462	1996		24,6	1,7	8,9	3,2
Hellweg Baumarkt, Ellen-Epstein-Str.	Berlin	Dev. 2008	19.392	2008		20,4	*	0,0	*
Hellweg Baumarkt, Salvador-Allende-Str.	Berlin	Dev. 2008	48.811	2008		19,5	*	0,0	*
Edeka-Markt, Annenstr.	Berlin		4.588	1976		19,2	*	0,0	*
Rewe-Markt, Revaler Str./hinter Marchlewskistr.	Berlin		6.472	1981		19,2	*	0,0	*
Prohli's Centrum**, Jacob-Winter Platz, Prohli'ser Allee	Dresden	10/2017	23.239	2001		25,0	1,6	3,3	4,7
Nahversorgungszentrum, Calbesche Str.	Schönebeck	10/2017	84.205	1994		20,0	1,4	17,3	5,1
Nahversorgungszentrum, Siebenhauser Str.	Wolfen	10/2017	74.820	1995		19,7	1,3	0,0	11,3
Nahversorgungszentrum, Potsdamer Str.	Ludwigsfelde	10/2017	10.340	1997		19,5	1,1	9,0	5,5
Nahversorgungszentrum, Karl-Marx-Allee	Jena-Lobeda	10/2017	18.198	1995		19,1	1,4	7,4	3,8
Kino Cubix, Rathausstr.	Berlin	Dev. 2001	2.946	2001		18,8	1,2	0,0	3,4
Nahversorgungszentrum, Hoymer Str.	Aschersleben	10/2017	36.455	1993	2017	18,6	1,6	1,8	5,6
Nahversorgungszentrum, Waldenburger Str.	Glauchau	10/2017	47.878	1992	2017	18,1	1,2	7,9	7,4
Klenow Tor, Schiffbauerring/ Albrecht-Tischbein-Str.	Rostock	1/2018	14.056	1994/ 1998		18,0	1,6	3,1	3,3
Nahversorgungszentrum, Marzahnener Promenade	Berlin	Dev. 2005	11.732	2005		15,2	0,7	1,7	8,6
Hofbräuhaus, Karl-Liebknecht-Str.	Berlin		2.631	1968	2011	15,0	*	0,0	*
Nahversorgungszentrum, Seegraben	Aschersleben	10/2017	21.732	1994		14,9	1,0	0,0	11,3
Nahversorgungszentrum, Bertholt-Brecht-Str.	Rostock		15.139	1972	2004/2017	13,9	0,8	4,1	9,7
Geschäftshaus, Prager Str.	Dresden	Dev. 2006	1.462	2006		13,6	0,7	0,0	6,7
Nahversorgungszentrum, Asbacher Str.	Linz am Rhein	12/2017	20.783	1959	2004	13,6	1,0	2,7	2,2
Lidl-Markt, Leipziger Str.	Berlin		2.700	1978	2008	12,9	*	0,0	*
Fachmarktzentrum, Kronacher Str.	Unterwellenborn	11/2017	42.454	1991/ 1992		12,7	*	0,0	*
OBI-Baumarkt, In der Trift	Olpe	10/2017	24.456	2014		11,6	*	0,0	*
Nahversorgungszentrum, Greifswalder Str./Storkower Str.	Berlin	Dev. 2009	8.332	2009		11,0	0,6	0,0	4,3
La Vita, Bärensteiner Str., Schandauer Str.	Dresden	Dev. 2011	8.097	2011		10,7	0,6	5,0	6,6

* Wettbewerbsbedingt keine Information ** Zusammenfassung des zweiteiligen Gebäudes

ASSETKLASSE HOTEL

Objektbezeichnung	Objektort	Angekauft oder Projektentwicklung	Fläche Grundstück (m ²)	Baujahr	Sanierungs-jahr	Immobilienwert (EUR Mio.)	Jahresnetto-kaltmiete (EUR Mio.)	EPRA Leerstands-quote (%)	Mietvertrags-restlaufzeit (WALI)(Jahre)
Die Welle, Karl-Liebknecht-Str.	Berlin	Dev. 2011	4.772	2011		130,8	6,2	4,3	9,9
Hotel de Saxe, Neumarkt	Dresden		2.009	2006		53,4	2,6	0,0	15,8
Zwinger Forum, Postplatz/Schweriner Str.	Dresden	Dev. 2013	3.848	2013		43,8	2,2	1,9	13,0
Brühl Arkade, Am Hallischen Tor/Brühl/Richard-Wagner-Str.	Leipzig	4/2016	3.596	1997		33,3	1,9	4,4	7,3
InterCity Hotel, Wiener Platz	Dresden	2/2016	3.309	2008		26,8	1,6	9,0	8,2
Novum Winters Hotel, Zimmerstr.	Berlin		2.336	1950	2012	20,8	*	0,0	*
Motel One, Schröderplatz/Schröderstr./ Am Vögenteich	Rostock	teilw. Dev. 2013	2.468	2013		17,8	0,9	0,0	16,8

* Wettbewerbsbedingt keine Information



Gesamt-mietfläche (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Portfoliocluster
27.211	884	Edeka-Gruppe (Edeka), Dirk Rossmann GmbH, Medimax Zentrale Electronic SE, Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	Development- & Investment-Portfolio
35.105	1.000	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Extra-Games Entertainment GmbH, Reha Zentrum Straubing GmbH & Co. K	Development- & Investment-Portfolio
32.049	872	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Marktkauf Autonom BM, Adler Modemärkte AG, dm-drogerie markt GmbH & Co.KG	Nicht-strategisches Portfolio
30.678	1.261	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Medimax, Zentrale Electronic SE, Deichmann SE, dm-drogerie markt GmbH & Co.KG	Core-Portfolio
28.350	542	OBI, Poco Einrichtungsmärkte GmbH, McFit GmbH	Development- & Investment-Portfolio
23.681	1.400	Edeka-Gruppe (Edeka), C&A Mode GmbH & Co. KG, Medimax Zentrale Electronic SE, Dirk Rossmann GmbH	Core-Portfolio
12.923	139	Edeka-Gruppe (Edeka), gemeinnützige ProCurand GmbH	Development- & Investment-Portfolio
17.883	310	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	Development- & Investment-Portfolio
14.063	292	Rewe-Gruppe (Rewe, Penny), Dirk Rossmann GmbH, OstseeSparkasse Rostock	Core-Portfolio
10.872	182	dm-drogerie markt GmbH & Co.KG, Edeka-Gruppe (Edeka), Contipark Parkgaragengesellschaft mbH	Nicht-strategisches Portfolio
13.481	400	OBI	Core-Portfolio
11.793	280	Rewe-Gruppe (Rewe), Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG, Deichmann SE, Dirk Rossmann GmbH	Core-Portfolio
5.978	158	Rewe-Gruppe (Rewe), Zahnklinik Ost GmbH, Dirk Rossmann GmbH	Development- & Investment-Portfolio
14.649	285	Konsum Dresden eG, Dirk Rossmann GmbH, Rewe-Gruppe (Penny)	Core-Portfolio
9.320	270	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	Development- & Investment-Portfolio
13.950	477	Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG	Development- & Investment-Portfolio
2.539	33	Edeka-Gruppe (Edeka)	Development- & Investment-Portfolio
3.978	14	Rewe-Gruppe (Rewe)	Development- & Investment-Portfolio
12.424	350	Edeka-Gruppe (Edeka), Landeshauptstadt Dresden, Ostsächsische Sparkasse Dresden, Dirk Rossmann GmbH	Core-Portfolio
23.999	814	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Hammer Fachmärkte für Heimausstattung Ost GmbH	Nicht-strategisches Portfolio
16.886	300	Edeka-Gruppe (Edeka)	Nicht-strategisches Portfolio
12.611	366	Schwarz-Gruppe (Kaufland), AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH, Deichmann SE	Nicht-strategisches Portfolio
12.226	502	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Kik Textilien und Non-Food GmbH	Core-Portfolio
10.842	0	Greater Union Filmpalast GmbH	Development- & Investment-Portfolio
14.757	846	Toom Baumarkt GmbH, Schwarz-Gruppe (Kaufland), AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH, Pfennigpfeiffer Handelsgesellschaft	Nicht-strategisches Portfolio
12.969	519	Schwarz-Gruppe (Kaufland), Medimax Zentrale Electronic SE, AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH, Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	Core-Portfolio
16.294	364	Hansestadt Rostock, AWO-Sozialdienst Rostock gemeinnützige GmbH, Rewe-Gruppe (Penny)	Core-Portfolio
4.676	250	Edeka-Gruppe (Netto Marken-Discount), Pfennigpfeiffer Handelsgesellschaft mbH, Krafttraining Berlin GbR Kieser Training	Development- & Investment-Portfolio
5.862	0	Bayerisches Wirtshaus Berlin GmbH	Development- & Investment-Portfolio
9.071	497	Edeka-Gruppe (Edeka)	Nicht-strategisches Portfolio
6.770	160	Edeka-Gruppe (Edeka), Unternehmensgruppe Aldi Nord, Dirk Rossmann GmbH	Core-Portfolio
2.690	0	Bürgerlich GmbH, Targobank AG, Taschenkaufhaus GmbH	Core-Portfolio
10.794	279	Edeka-Gruppe (Edeka), Unternehmensgruppe Aldi Nord, Dirk Rossmann GmbH	Development- & Investment-Portfolio
4.718	0	Schwarz-Gruppe (Lidl)	Development- & Investment-Portfolio
9.384	440	Schwarz-Gruppe (Kaufland)	Core-Portfolio
8.922	253	OBI	Core-Portfolio
3.801	120	Edeka-Gruppe (Edeka), Shoe4You GmbH & Co. KG, Takko Holding GmbH	Development- & Investment-Portfolio
4.992	112	Edeka-Gruppe (Edeka)	Core-Portfolio



EXKURS EINZELHANDEL IM DETAIL

www.tlg.de > Portfolio > Portfolioübersicht



Gesamt-mietfläche (m²)	Stellplätze (Anzahl)	Ankermieter	Portfoliocluster
33.942	106	THR Hotel (H4 Hotel, H2 Hotel)	Core-Portfolio
13.487	0	Steigenberger Hotels	Core-Portfolio
14.646	165	Motel One	Core-Portfolio
21.436	169	Marriott Hotel	Core-Portfolio
12.440	0	IntercityHotel	Core-Portfolio
7.158	18	Novum Hotels Berlin	Core-Portfolio
6.603	61	Motel One	Core-Portfolio

MICHAEL ZAHN,
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES



▼ BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die TLG IMMOBILIEN AG hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr positiv entwickelt und ihre Ergebniskennzahlen weiter verbessert. Wir konnten erfolgreich Ankäufe umsetzen und die Integration der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM AG) abschließen.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Wie auch in den vergangenen Jahren hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich 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 abgestimmt wurden.

Der 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 die strategische Ausrichtung und die Geschäftsentwicklung des Unternehmens wurden 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 2018 besprach der Aufsichtsrat in zwölf Sitzungen, davon siebenmal in Form einer Telefonkonferenz, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. 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 waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder in allen Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2018 bildeten die Geschäftsplanung und -entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG, die Unternehmensstrategie nebst der Integration der WCM AG, das Entwicklungsprojekt Alexanderplatz und Immobilienakquisitionen sowie die Neubesetzung des Vorstandes die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

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

Die erste Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren am **5. Januar 2018** hatte die Verlängerung der Vorstandsverträge der Vorstände Peter Finkbeiner und Niclas Karoff zum Gegenstand. Am **25. Januar 2018** wurde im schriftlichen Verfahren der Abschluss eines Beratungsvertrages mit Frau Stheeman beschlossen. Ferner wurde am **7. Februar 2018** im schriftlichen Verfahren beschlossen, den Vorstand zu beauftragen, Herrn Stefan E. Kowski gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellen zu lassen.

In der ersten telefonischen Sitzung des Geschäftsjahres 2018, am **16. Februar 2018**, hat sich der Aufsichtsrat mit der Projektentwicklung am Alexanderplatz befasst und die Geschäftsordnung des Vorstandes hinsichtlich der Vorstandsbefugnisse bei Projektentwicklungen überarbeitet.

Im schriftlichen Verfahren wurde unter dem **28. Februar 2018** beschlossen, Herrn Sascha Hettrich auf Antrag des Vorstandes gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellen zu lassen.

In der Sitzung am **16. März 2018** wurde ein Ankaufprojekt erörtert und über die Projektentwicklung Alexanderplatz gesprochen.

In der Sitzung am **21. März 2018** wurden der Jahres- und Konzernabschluss 2017, die Verwendung des Bilanzgewinns, der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer 2018, die Tagesordnung und die Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates für die ordentliche Hauptversammlung 2018 erörtert und gebilligt. Ferner wurde dem Abschluss von Beherrschungsverträgen mit diversen Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG zugestimmt.

Am **23. April 2018** wurde in der Aufsichtsratssitzung beschlossen, Herrn Hettrich zum Mitglied und neuen Vorsitzenden des Ausschusses für Projektentwicklung zu ernennen sowie Herrn Zahn in den Prüfungsausschuss zu entsenden. Ferner wurde über die Projektentwicklung Alexanderplatz gesprochen und die kurz- und langfristigen Elemente (STI/LTI) der Vorstandsvergütung abgestimmt.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am **25. Mai 2018** war die künftige Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN AG.

Am **29. Mai 2018** wurde im schriftlichen Verfahren über einen Ankauf beschlossen.

Thema des schriftlichen Verfahrens vom **19. Juni 2018** war die Vorstandsneubesetzung.

In der Aufsichtsratssitzung am **25. Juni 2018** wurde ein Ankaufsprojekt diskutiert.

In den Aufsichtsratssitzungen am **25. Juni, 17. Juli, 9. August, 13. August, 7. September** und **13. September 2018** wurden Vorstandsangelegenheiten, insbesondere im Zusammenhang mit der Neubesetzung des Vorstandes, besprochen.

In der im schriftlichen Verfahren durchgeführten Sitzung am **26. September 2018** wurde der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes in der Geschäftsordnung für den Vorstand neu gefasst.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres, am **8. November 2018**, wurde mit den neuen Vorständen über die Strategie der Gesellschaft diskutiert. Ferner wurde die Planung für das Jahr 2019 beschlossen, die Entschenserkklärung der TLG IMMOBILIEN AG gebilligt und ein Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat verabschiedet.

Die letzten vier **Umlaufbeschlüsse** des Jahres 2018 am 20. und 21. Dezember 2018 befassten sich mit der Neubesetzung des Präsidial- und Nominierungsausschusses sowie des Prüfungsausschusses, mit einem Portfolioverkauf, einem Immobilienankauf und einer Projektentwicklungsmaßnahme.

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 die Ausschussvorsitzenden in der jeweils folgenden Sitzung über die Arbeit in den Ausschüssen berichtet.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** war im Berichtsjahr dreimal tätig (am 3. Januar, 16. März und 19. Juni 2018), davon einmal in Form einer Telefonkonferenz und zweimal im schriftlichen Verfahren. Die Sitzungen hatten insbesondere Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsfragen und Neufassung der Vorstandsdienstverträge) sowie Aufsichtsratsangelegenheiten (Vorschlag zur Besetzung zweier Aufsichtsratsmandate) zum Gegenstand.

Der **Prüfungsausschuss** traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen (21. März, 14. Mai, 9. August und 8. November 2018), davon einmal in Form einer Telefonkonferenz und fasste zweimal Beschluss im schriftlichen Verfahren (am 12. Januar und 24. Mai 2018). Zu den erörterten Themen zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der TLG IMMOBILIEN AG sowie der Proforma-Finanzinformationen der WCM AG im Zusammenhang mit dem Prospekt zum Beherrschungsvertrag. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss der Beauftragung der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, mit anderen Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der freiwilligen Prüfung einiger Tochtergesellschaften sowie einer Prüfung der TLG IMMOBILIEN AG durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR) 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 2018 nicht getagt.

Der **Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen** hat insgesamt siebenmal getagt (am 30. Januar, 14. Januar, 2. Mai, 23. Mai, 4. Juli, 11. September und 2. November 2018), davon einmal in Form einer Telefonkonferenz. Gegenstand der Sitzung 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 Vorstandsvergütung.



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 2018 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 25. Mai 2018 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung 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 20. März 2019 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 20. März 2019 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 2018 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 2019 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,91 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2018 von 103,4 Mio. vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Frau Elisabeth Talma Stheeman hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt, in welcher Herr Kowski zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Kowski 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 Frank D. Masuhr hat sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 wurde Herr Sascha Hettrich gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt, in welcher er zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Hettrich 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 Dr. Claus Nolting hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 15. Februar 2019 wurde Herr Jonathan Lurie bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2019 gerichtlich zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Mit Wirkung zum 17. September 2018 wurden die Herren Jürgen Overath (COO) und Gerald Klinck (CFO) zu weiteren Vorständen der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Die Vorstände Peter Finkbeiner und Niclas Karoff sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2018 aus der TLG IMMOBILIEN AG ausgeschieden.

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

Berlin, im März 2019
Für den Aufsichtsrat



Michael Zahn
Aufsichtsratsvorsitzender

▾ DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

Der DAX hat im Geschäftsjahr 2018 mehr als 18 % eingebüßt, was im Wesentlichen durch die zunehmenden Rezessionsängste begründet wird.

Nachdem der Leitindex im ersten Quartal u. a. aufgrund der deutlichen Abschwächung der Frühindikatoren im Euroraum sowie der Einführung von US-Importzöllen auf Stahl und Aluminium über 6 % verloren hat, konnte er im zweiten Quartal leicht zulegen und war im dritten Quartal nahezu unverändert, um dann im Schlussquartal erneut ca. 14 % zu verlieren. Marktteilnehmer gaben u. a. den schwachen Ifo-Index, die EZB-Entscheidung, ihr Anleihekaufprogramm zu beenden, das sich abschwächende Wachstum in China, die politische Unsicherheit bezüglich Brexit und Italien und den Handelskrieg zwischen den USA und China als Begründung für die negative DAX-Entwicklung an.

Im Gesamtjahr verlor der DAX im Vergleich zum Eröffnungskurs am 2. Januar 2018 insgesamt 18,1 %. Der SDAX gab im selben Zeitraum 20,0 % nach. Für deutsche Immobilienaktien war die Kursentwicklung im Jahr 2018 nahezu unverändert, wohingegen europäische Immobilienaktien Kursverluste hinnehmen mussten. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg um 1,0 %, während der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index um -12,0 % verlor.

Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete nahezu unverändert in das Jahr 2018, zeigte aber im zweiten und vor allem im letzten Quartal eine positive Kursentwicklung. Die Aktie erreichte am 17. Dezember 2018 mit EUR 26,08 den XETRA-Höchstkurs. Die Jahresperformance betrug 9,4 % im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 22,14.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	103.384.729,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien) per 31.12.2018	103.384.729
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, ODDO SEYDLER BANK AG
Berichtsperiodenhöchstkurs am 17.12.2018 (Xetra) in EUR	26,08
Berichtsperiodentiefstkurs am 06.02.2018 (Xetra) in EUR	21,02
Schlusskurs am 31.12.2018 (Xetra) in EUR	24,22
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	2.504,0

HAUPTVERSAMMLUNG

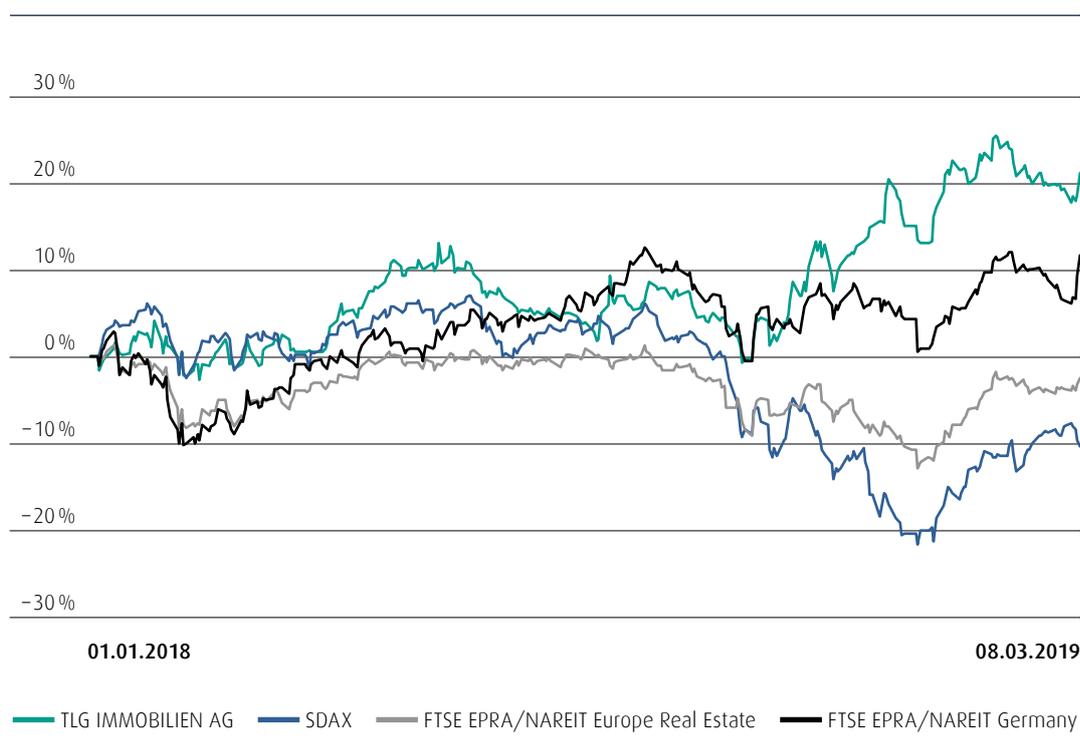
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG fand am 25. Mai 2018 im Konferenzzentrum im Ludwig-Erhard-Haus, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin statt.

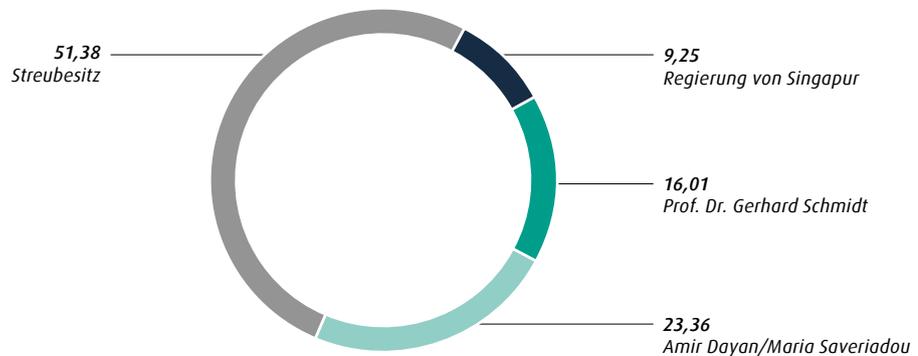
Insgesamt waren rd. 79% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Es wurde den Vorschlägen der Verwaltung bei allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die beschlossene Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,82 je Aktie erfolgte gem. gültiger Fassung des Aktiengesetzes ab dem 1. Januar 2017 am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag, d. h. am 30. Mai 2018.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 wird voraussichtlich am 21. Mai 2019 in Berlin stattfinden.

Performance der Aktie im Indexvergleich



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2018¹



¹ Datenbasis sind die aktuellsten Stimmrechtsmitteilungen.

Regierung von Singapur: Mittelbarer Anteilsbesitz, wie für den 6. Oktober 2017 mitgeteilt. Die Regierung von Singapur ist die beherrschende Aktionärin der GIC Private Limited, die zum angegebenen Stichtag alle der mitgeteilten Stimmrechte der Gesellschaft unmittelbar hielt. Die gesamte Anzahl der Stimmrechte belief sich zu diesem Stichtag auf 94.611.266.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt: Zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 21. Dezember 2018 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.355.228.

Amir Dayan/Maria Saveriadou: zugerechneter Anteilsbesitz wie für den 6. Dezember 2018 mitgeteilt. Die Aktien werden direkt von der Ouram Holding S.à.r.l. gehalten. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.355.228.

Streubesitz: Aktienbesitz <5 %.

Das Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das damals aktuelle Grundkapital der TLG IMMOBILIEN AG. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl von Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Die Zahl der ausstehenden Aktien der TLG IMMOBILIEN AG belief sich zum 31. Dezember 2018 in Summe auf 103.384.729 Stück.

Analysten-Coverage

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Pareto Securities	24,00	Halten	Katharina Mayer	06.03.2019
HSBC	28,50	Halten	Thomas Martin	06.02.2019
Jefferies	28,00	Halten	Thomas Rothäusler	06.02.2019
Kempen & Co	27,00	Neutral	Mihail Tonchev	04.02.2019
Berenberg	26,50	Halten	Kai Klose	01.02.2019
VictoriaPartners	25,60–28,00	n/a	Bernd Janssen	25.01.2019
Kepler Cheuvreux	27,50	Kaufen	Thomas Neuhold	22.01.2019
Bankhaus Lampe	27,00	Halten	Georg Kanders	20.12.2018
Commerzbank	30,50	Kaufen	Tom Carstairs	12.12.2018
Deutsche Bank	31,00	Kaufen	Markus Scheufler	12.12.2018
M.M.Warburg	25,00	Halten	J. Moritz Rieser	19.11.2018
Baader Bank	22,50	Halten	Andre Remke	09.11.2018
UBS	24,00	Neutral	Osmaan Malik	09.11.2018
J.P. Morgan	26,00	Neutral	Tim Leckie	14.08.2018
Bank of America Merrill Lynch	28,00	Kaufen	Camille Bonnell	13.08.2018

Quelle: Bloomberg (Stand 7. März 2019) und Broker Research

Im ersten Quartal 2018 hat die Bank of America Merrill Lynch die Coverage der TLG IMMOBILIEN AG aufgenommen und im dritten Quartal hat die NordLB die Coverage eingestellt.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Auch im Geschäftsjahr 2018 erfolgte eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Die TLG IMMOBILIEN AG hat an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teilgenommen:

- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ ODDO & Cie – ODDO BHF FORUM, Lyon
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- ▼ ODDO SEYDLER – 12th ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main
- ▼ Commerzbank – German Real Estate Forum, London
- ▼ UBS – Pan European Small & Mid Cap Conference, London
- ▼ Kepler Cheuvreux – German & Austrian Property Days, Paris
- ▼ Kempen – 16th European Property Seminar, Amsterdam
- ▼ Berenberg – Real Estate Seminar 2018, Helsinki
- ▼ Berenberg and Goldman Sachs – Seventh German Corporate Conference, München
- ▼ Baader – Investment Conference 2018, München
- ▼ Bank of America Merrill Lynch – Global Real Estate Conference, New York
- ▼ Société Générale – PanEuropean Real Estate Conference, London
- ▼ UBS – Global Real Estate Conference 2018, London

Darüber hinaus wurden Roadshows in Frankfurt am Main, London und Amsterdam durchgeführt. Neben der Teilnahme an Konferenzen und Roadshows haben wir mit Analysten und Aktionären einige unserer Immobilien besichtigt.

Die TLG IMMOBILIEN AG setzt auf einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt. So wurden den Investoren und Analysten bei der Publikation der Geschäftszahlen 2017 sowie bei den drei Quartalsberichten 2018 die Zahlen im Rahmen von Telefonkonferenzen erläutert. Darüber hinaus wurde im Dezember 2018 eine signifikante Aufwertung des Immobilienportfolios der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2018 gemeldet und dies den Investoren und Analysten in einer Telefonkonferenz näher erläutert. In unserem Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.ir.tlg.de stehen die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Verfügung. Dort publizieren wir auch unsere Quartals- und Jahresberichte, unsere aktuelle Unternehmenspräsentation, Ad-hoc-Meldungen, Unternehmensnachrichten, Stimmrechtsmitteilungen und Directors' Dealings. Darüber hinaus kann hier auch der Kurs der TLG IMMOBILIEN-Aktie abgefragt werden. Die Aktionärsstruktur und wesentliche Aktieninformationen sind ebenfalls übersichtlich dargestellt.



KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen europäischer kapitalmarktorientierter Immobiliengesellschaften vertritt und sich für eine konsistente, transparente Finanzberichterstattung einsetzt.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und legt als börsenlistedes Unternehmen großen Wert auf Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting. Die nachfolgenden Kennzahlen wurden in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations) ermittelt.

Kennzahlen nach EPRA im Überblick

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	2.715.723	2.228.512	487.211	21,9
EPRA NNAV	2.121.149	1.827.981	293.168	16,0
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in %	4,5	5,2	- 0,7 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,5	5,3	- 0,8 Pkt.	
EPRA Leerstandsquote in %	3,3	3,6	- 0,3 Pkt.	

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Überschuss	129.587	104.147	25.440	24,4
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,2	27,1	0,1 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,1	26,0	0,1 Pkt.	

EPRA AWARDS

Die Gesellschaft erhielt den EPRA BPR Gold Award für den Geschäftsbericht 2017. Dies ist der vierte Gold Award in Folge.

Für ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht erhielt die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus wie auch für den ersten Bericht den EPRA sBPR Silver Award. Das Unternehmen berichtet in diesem Zusammenhang über Umwelt-, Sozial- und Governancekennzahlen nach den Kriterien der EPRA. Die Berichte sind hier zu finden:



<https://www.tlg.de/nachhaltigkeit>



EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss ist ein Indikator für das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft und insofern grundsätzlich vergleichbar mit der FFO-Berechnung. Nicht im EPRA Überschuss berücksichtigt werden Ertragskomponenten, die keinen Einfluss auf die wiederkehrende Leistungsfähigkeit der Immobilienplattform haben. Hierzu zählen z. B. Bewertungseffekte, die Abschreibung des Goodwill und das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien.

Als Hauptunterschied zur FFO-Berechnung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns wird das Ergebnis beim EPRA Überschuss nicht um sonstige nicht zahlungswirksame oder nicht nachhaltige Effekte bereinigt.

Der deutliche Anstieg des EPRA Überschusses gegenüber dem Vorjahreszeitraum trägt vor allem dem höheren Vermietungsergebnis, im Wesentlichen durch die erfolgreichen Neuinvestitionen und Neuvermietungen, Rechnung.

EPRA Überschuss

in TEUR	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	310.946	284.373	26.573	9,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	- 552.884	- 210.782	- 342.102	162,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	- 7.833	- 10.377	2.544	- 24,5
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	- 325	325	- 100,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente und Refinanzierungskosten	7.926	13.534	- 5.608	- 41,4
Akquisitionskosten für Share Deals	1.964	6.501	- 4.537	- 69,8
Latente Steuern und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	207.764	21.799	185.965	n/a
Abschreibung Goodwill	164.723	0	164.723	0
Nicht beherrschende Anteile	- 3.019	- 576	- 2.443	424,1
EPRA Überschuss¹	129.587	104.147	25.440	24,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	102.842	79.681		
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,26	1,31		

¹ Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien.
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

Die Berechnung des EPRA NAV dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und vergleichbaren Grundlage. Der EPRA NAV ist eine wesentliche Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns.

Die TLG IMMOBILIEN berichtete erstmals für 2017 zusätzlich einen bereinigten EPRA NAV. Dieser unterscheidet sich darin, dass der gesamte bilanzierte Goodwill neutralisiert wird statt nur der auf latente Steuern entfallende. Zum Jahresende 2018 wurde der Goodwill, der überwiegend aus der Übernahme der WCM resultierte, abgeschrieben.

Gegenüber dem 31. Dezember 2017 stieg der EPRA NAV um TEUR 487.211 auf TEUR 2.715.723, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 26,27.

Der Anstieg resultierte hauptsächlich aus der Erhöhung des Eigenkapitals, bedingt durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 310.946. Dieses war maßgeblich geprägt von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung und der sehr positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes. Gegenläufig wirkt die erfolgte Auszahlung der Dividende an die Aktionäre von TEUR 84.645.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.133.924	1.897.636	236.288	12,5
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	17.168	8.807	8.361	94,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.174	8	0,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	8.604	1.813	6.791	374,6
Latente Steuern ¹	554.845	367.983	186.862	50,8
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	0	- 48.901	48.901	- 100,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.715.723	2.228.512	487.211	21,9
Anzahl Aktien in Tausend ²	103.385	102.029		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	26,27	21,84		
Bereinigung des restlichen Goodwill	0	- 115.823	115.823	- 100,0
EPRA Net Asset Value bereinigt (EPRA NAV)	2.715.723	2.112.689	603.034	28,5
Anzahl Aktien in Tausend ²	103.385	102.029		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	26,27	20,71		

¹ Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf derivative Finanzinstrumente entfallen.

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

Die EPRA empfiehlt die Berechnung eines EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV), der in Ergänzung zum EPRA NAV dem fairen Wert des Unternehmens unter Abweichung vom Grundsatz der Unternehmensfortführung entspricht. Hierbei wird der EPRA NAV um stille Lasten und stille Reserven aus der Marktbewertung der Verbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt.

Zum 31. Dezember 2018 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 2.121.149 gegenüber TEUR 1.827.981 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 293.168 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben vom hohen Konzernjahresergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.715.723	2.228.512	487.211	21,9
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	- 8.604	- 1.813	- 6.791	374,6
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten/Anleihen	- 28.892	- 28.502	- 390	1,4
Latente Steuern ¹	- 557.078	- 370.216	- 186.862	50,5
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)	2.121.149	1.827.981	293.168	16,0
Anzahl Aktien in Tausend ²	103.385	102.029		
EPRA NNNAV pro Aktie in EUR	20,52	17,92		

¹ Die Berechnung orientiert sich eng an den Vorgaben der EPRA und neutralisiert ausschließlich die aktiven und passiven latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, auf derivative Finanzinstrumente und auf Kreditverbindlichkeiten (nur EPRA NNNAV) entfallen.

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) ist eine Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird als Verhältnis der Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Immobilienaufwendungen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert.

EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.067.527	3.383.259	684.268	20,2
Vorratsimmobilien	737	762	- 25	- 3,3
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	33.080	9.698	23.382	241,1
Immobilienbestand (netto)	4.101.344	3.393.719	707.625	20,9
Geschätzte Transaktionskosten	298.288	244.613	53.675	21,9
Immobilienbestand (brutto)	4.399.632	3.638.332	761.300	20,9
Annualisierte Mieteinnahmen	226.456	212.498	13.958	6,6
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	- 28.761	- 22.617	- 6.144	27,2
Annualisierte Nettomietserträge	197.695	189.881	7.814	4,1
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	697	1.558	- 861	- 55,3
Annualisierte „Topped-up“ Nettomietserträge	198.392	191.439	6.953	3,6
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	4,5	5,2	- 0,7 Pkt.	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,5	5,3	- 0,8 Pkt.	

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zu der Marktmiete für das Gesamtportfolio jeweils zum Bilanzstichtag. Die dabei herangezogenen Marktmieten wurden für die Immobilien der TLG IMMOBILIEN (ohne WCM) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und für die Immobilien der WCM von Cushman & Wakefield LLP im Rahmen der Fair Value-Bewertung des jeweiligen Immobilienportfolios ermittelt. Im Berichtsjahr 2018 ist die EPRA Leerstandsquote mit 3,3 % (Vj. 3,6 %) für das Gesamtportfolio leicht gesunken. Betrachtet man das Portfolio auf Like-for-like-Basis, d. h. ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe des Jahres 2018, zeigt sich eine Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte auf 3,0 %.

EPRA Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	8.542	8.055	487	6,0
Marktmiete gesamt	258.583	226.278	32.305	14,3
EPRA Leerstandsquote in %	3,3	3,6	- 0,3 Pkt.	

EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquote setzt die Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zur Miete, um die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar zu machen. Die in der EPRA Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ohne Buchwertänderungen, Sonderabschreibungen wie z. B. den Goodwill, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Dies beinhaltet Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

Im Geschäftsjahr 2018 führten die höheren Aufwendungen der Bewirtschaftung sowie die höheren Personalkosten im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Vorstandsdienstverträge zu einem Anstieg der EPRA Kosten und damit der EPRA Kostenquote.

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Eigenleistungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder dem Management von Immobilien aktiviert. Die Rolle der TLG IMMOBILIEN bei Baumaßnahmen beschränkt sich auf die Bauherrentätigkeit. Darüber hinausgehende Leistungen werden in der Regel extern vergeben.

EPRA Kostenquote

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß Konzerngesamtergebnisrechnung nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung ¹	74.717	53.372	21.345	40,0
Personalaufwand	16.505	12.001	4.504	37,5
Planmäßige Abschreibungen	1.032	466	566	121,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	16.128	19.342	- 3.214	- 16,6
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	- 45.524	- 37.693	- 7.831	20,8
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	- 1.603	- 1.730	127	- 7,3
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	- 247	- 169	- 78	46,2
Erbbauszinsen	0	- 8	8	- 100,0
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)¹	61.008	45.581	15.427	33,8
Direkte Leerstandskosten	- 2.621	- 1.792	- 829	46,3
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)¹	58.387	43.789	14.598	33,3
Mieterlöse	223.886	168.310	55.576	33,0
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,2	27,1	0,1 Pkt.	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,1	26,0	0,1 Pkt.	

¹ Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).

▼ 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 2018 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 2018 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 März 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 („DCGK“) in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017) seit der letzten Entsprechenserklärung im November 2018 – 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.

Mit der Bestellung eines CFOs und eines COOs hat die Gesellschaft sich gegen eine Doppelspitze entschieden. Der Markt kann davon ausgehen, dass in der Gesellschaft zukünftig ein dreiköpfiger Vorstand in der klassischen Struktur CEO/CFO/COO angestrebt wird.

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 nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstands die Bestellung eines Mitgliedes 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. 2 SATZ 2 DCGK: REGELGRENZE FÜR DIE ZUGEHÖRIGKEITSDAUER ZUM AUFSICHTSRAT

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 DCGK soll der Aufsichtsrat eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festlegen.

Im Rahmen der Erstellung eines Kompetenzprofils für den Aufsichtsrat im November 2018 wurde auch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt, sodass die Gesellschaft dieser Regelung ab dem genannten Zeitpunkt entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird.

ZIFFER 5.4.1 ABS. 3 SATZ 2 DCGK: ANTEIL VON FRAUEN IM AUFSICHTSRAT

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 Satz 2 DCGK legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen Zielgrößen fest.

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.

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 wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich 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, Verkäufe, Portfolio-/Asset Management, Marketing/Public Relations sowie An- und Verkauf, Property Management und Projektentwicklungen. Beide Vorstandsmitglieder verantworten gemeinsam den Bereich Revision.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im Januar 2019 angepasst hat. 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 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 vom 10. August 2017 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 2019 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 Jahre bzw. drei Amtszeiten sowie die

Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrats berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrats 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. Aufgrund der Mandatsniederlegung von Frau Stheeman zum 29. Januar 2018 und der gerichtlichen Bestellung von Herrn Stefan E. Kowski zum neuen Aufsichtsratsmitglied wird die genannte Quote im Aufsichtsrat unterschritten.

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 2018 aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Lediglich für einen Übergangszeitraum vom 17. September bis zum 31. Oktober 2018 setzte sich der Vorstand aus vier Personen zusammen (davon zwei ohne Geschäftsbereich).

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung sechs Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Frau Stheeman hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt und später durch Beschluss der Hauptversammlung am 25. Mai 2018 gewählt.

Ferner hat Herr Masuhr sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Sascha Hettrich durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt und später durch Beschluss der Hauptversammlung am 25. Mai 2018 gewählt.

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

Über die in dieser Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats hinaus, hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. 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 *Seiten 10 und 11*).

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.

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 2018 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-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 2019 sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses die Herren Michael Zahn, Dr. Michael Bütter und Sascha Hettrich. 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 Revisionssystems, 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 Risikofassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Für das Kalenderjahr 2019 sind derzeit vier Sitzungen des Prüfungsausschusses geplant.

Zum März 2019 sind Mitglieder des Prüfungsausschusses Herr Helmut Ullrich (Vorsitzender), Herr Michael Zahn 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 Kapitalmaßnahmen sind Herr Michael Zahn (Vorsitzender), Herr Dr. Michael Bütter und Herr Helmut Ullrich.

AUSSCHUSS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Der Aufsichtsrat hat am 29. November 2017 einen Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen gebildet. Der Ausschuss berät den Aufsichtsrat bei Projektentwicklungsmaßnahmen.

Mitglieder dieses Ausschusses sind Herr Sascha Hettrich (Vorsitzender), Herr Dr. Michael Bütter und Herr Helmut Ullrich.

VORSTANDSAUSSCHÜSSE

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – 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 Aufsichtsratsplenum.

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 2018 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 Aufsichtsrats 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. 2 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 77](#) vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslage befinden sich auf [Seite 85](#).



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/meldepflichtige-wertpapiergeschaefte> abgerufen werden.



RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, ist von der Hauptversammlung 2018 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.

Büroobjekt Max-Born-Offices,
Max-Born-Str.,
Hamburg (Ankauf 2018)



LAGEBERICHT

64	1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
64	1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
64	1.2	STEUERUNGSSYSTEME
65	2.	WIRTSCHAFTSBERICHT
65	2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
65	2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Lage
66	2.1.2	Entwicklung Büroimmobilienmarkt
66	2.1.3	Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
67	2.1.4	Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
67	2.2	GESCHÄFTSVERLAUF
69	2.3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
69	2.3.1	Ertragslage
71	2.3.2	Finanzlage
72	2.3.3	Vermögenslage
73	2.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren
76	2.3.5	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
77	3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
77	3.1.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
77	3.1.1	Risikomanagementsystem
79	3.1.2	Risikobericht und Einzelrisiken
85	3.1.3	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
86	3.1.4	Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
86	3.1.5	Gesamtrisikolage
87	3.1.6	Chancenbericht
87	3.2	PROGNOSEBERICHT
87	3.2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
88	3.2.2	Erwartete Geschäftsentwicklung

89	4.	CORPORATE GOVERNANCE
89	4.1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
89	4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT
90	4.3	VERGÜTUNGSBERICHT
90	4.3.1	Vorbemerkung
90	4.3.2	Vergütungssystem des Vorstandes
95	5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
95	5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
95	5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
95	5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
95	5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
96	5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
96	5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES
96	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
97	7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
98	7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
99	7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
100	7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
100	7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
101	7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

▽ BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2018

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

▽ Portfolio Management

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

▽ Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

▽ Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung durch das interne Transaktionsmanagement gesteuert.

▽ Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehören die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, den hochwertigen Immobilienbestand durch ein noch aktiveres Asset Management weiter zu optimieren und Wertsteigerungspotenziale von ausgewählten bestehenden Immobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen zu heben. Neben dem weiteren Wachstum durch den Ankauf von Objekten mit Wertsteigerungspotential soll durch Trennung von strategisch nicht relevanten Objekten das Gesamtportfolio 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 drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Das monatliche Berichtswesen auf Unternehmens- und Portfolioebene 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 Ergreifung 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 sechs Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Wie in den Vorjahren war die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland 2018 durch fortgesetztes Wachstum gekennzeichnet, sie hat jedoch an Schwung verloren. So lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge im Gesamtjahr 1,5 % höher als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte wirkten jedoch der Handelskonflikt zwischen China und den USA, steigende internationale Risiken und Absatzschwierigkeiten der Automobilindustrie bremsend, sodass das BIP im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,2 % sank. Die deutsche Wachstumsphase hielt dennoch auch im neunten Jahr in Folge an. Die positive Entwicklung ist unter anderem auf ein Plus bei privaten (+ 1,0 %) und bei öffentlichen Konsumausgaben (+ 1,1 %) zurückzuführen. Die konjunkturelle Dynamik stützte sich 2018 stärker auf eine steigende Binnennachfrage als in den Vorjahren. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten der Sektor Information und Kommunikation mit 3,7 % sowie das Baugewerbe mit 3,6 %. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wuchs mit 2,1 % ebenso überdurchschnittlich.

Laut statistischem Bundesamt ist die Anzahl der Erwerbstätigen 2018 auf nunmehr 44,8 Mio. gestiegen, nachdem sie bereits 2017 einen zwischenzeitlichen Höchststand nach der Wiedervereinigung erreicht hatte. Das Plus von 562.000 Personen (+ 1,3 %) lässt sich vor allem auf eine Zunahme bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückführen. Die gute Beschäftigungsquote sowie die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten positive Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Der Staat erzielte im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss von EUR 59,2 Mrd. und damit 74,1 % mehr als noch 2017 (EUR 34,0 Mrd.). In der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bestätigt sich auch bei den Bauinvestitionen die Wachstumstendenz. Sie lagen laut Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im ersten Halbjahr 2018 um 3,0 % über dem Vorjahresniveau.

Die wachsenden Risiken auf den internationalen Märkten im Zuge des internationalen Handelskonfliktes und angesichts der Unklarheit um den EU-Austritt Großbritanniens, sowie die seit 2007 stark gestiegene Verschuldungsquote vieler Staatshaushalte haben sich 2018 nicht auf den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien niedergeschlagen. Vielmehr verzeichnete das Segment nach Daten des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Transaktionsvolumen von EUR 60,3 Mrd. ein Rekordjahr (2017: EUR 56,8 Mrd.). Dies entspricht einer Verdreifachung des gehandelten Volumens seit 2010 und einem Plus von 6,0 % gegenüber 2017. Damit geben in Deutschland nach Einschätzung von JLL weder das moderat gestiegene Zinsniveau noch das Verhalten der Marktakteure Anzeichen für einen Zykluswende- punkt. Die Analysten betonen jedoch, dass der Aufschwung der vergangenen Jahre insbesondere auf einen Mangel an Anlagealternativen zurückzuführen sei.

Die Top-7-Städte stehen immer noch im Fokus der Investoren. So entfiel den Angaben von JLL zufolge deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtinvestitionsvolumens einschließlich Wohnimmobilien (EUR 46 Mrd. von EUR 79 Mrd.) auf die Immobilienmärkte der Metropolen. Das Transaktionsvolumen wuchs dabei noch einmal gegenüber dem Vorjahr (EUR 38,3 Mrd.), womit auch die Zuwachsrate von 20 % klar über dem Ergebnis von 2017 (+ 5 %) lag. Platz eins konnte Frankfurt am Main mit Transaktionen im Wert von EUR 11,6 Mrd. (2017: EUR 7,8 Mrd.) von Berlin erobern, was einem signifikanten Sprung um 49 % entspricht. In der Bundeshauptstadt hingegen gingen die Umsätze um 8 % auf EUR 10,8 Mrd. (2017: EUR 11,7 Mrd.) ebenso wie in Köln (EUR 2,5 Mrd.; - 4 %) zurück. Ein Plus gegenüber dem Vorjahr wiesen die weiteren Top-Standorte München (+ 14 %), Düsseldorf (+ 26 %), Hamburg (+ 44 %) und insbesondere Stuttgart (+ 56 %) auf. Rückläufig war das anteilige Engagement ausländischer Investoren, die für etwa 39 % des Transaktionsvolumens verantwortlich waren (2017: 45 %). Insgesamt führt JLL den Anstieg des Transaktionsvolumens auf Preissteigerungen zurück, während weniger Objekte gehandelt wurden als noch 2017. Wertzuwächse speisen sich indes zunehmend aus dem starken Mietmarkt und der Bewertung von Mietsteigerungspotenzialen, während die Renditekompression im Jahr 2018 zurückging.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Die hohen Beschäftigungszahlen und das Wirtschaftswachstum wirkten sich positiv auf den Büroimmobilienmarkt aus. Der Flächenumsatz in dieser Assetklasse betrug in den Metropolen im Jahr 2018 knapp 4,0 Mio. m², womit er den Wert des Rekordjahres 2017 leicht verfehlte (- 6,5 %). Dieser Rückgang lässt sich JLL zufolge nicht durch eine nachlassende Expansionstätigkeit der Unternehmen, sondern in erster Linie durch den Mangel an Flächen erklären, was geplante Umzüge bzw. Erweiterungen erschwert habe. Dem Trend entsprechend wurde nur auf einem der sieben Top-Märkte mehr Fläche umgesetzt als 2017 – und zwar in Düsseldorf mit 415.000 m² (+ 6,2 %). Die größten Teilmärkte waren dabei erneut München mit 975.000 m² bei einem leichten Rückgang von 2,0 % und Berlin mit fast 842.000 m² (- 10,9 % im Jahresvergleich).

Dass vor allem der Flächenmangel die Umsatzrückgänge bedingt, zeigt laut JLL auch die Nettoabsorption. Sie lag im Gesamtjahr 2018 in den Top-7-Städten bei 1,2 Mio. m², was einer Steigerung von 10 % zum Vorjahr entspricht und den höchsten Stand der zurückliegenden fünf Jahre darstellt. Anbieter flexibler Büroarbeitsplätze hielten derweil ihren Anteil von 6 %, der in Top-Lagen sogar 16 % beträgt. Die verfügbaren Büroflächen in den A-Städten sanken durchgehend um 10 % oder mehr. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen Berlin mit 2,0 % (- 42,6 % im Vergleich zu 2017) und Stuttgart mit 2,2 % (- 17,0 %) auf – was die verhältnismäßig starken Umsatzrückgänge in beiden Städten erklärt.

Der Flächenmangel konnte 2018 erneut nicht durch Fertigstellungen neuer Büros kompensiert werden. Mit etwa 927.000 m² (2017: 860.000 m²) betrug die Zunahme des Bauvolumens laut JLL lediglich 8 %, wobei München mit 300.000 m² und Berlin mit 147.000 m² den stärksten Flächenzuwachs verzeichneten. Während damit in diesen beiden Städten sowie in Köln die Fertigstellungszahlen um jeweils mehr als 30 % stiegen, waren sie an den anderen Top-7-Standorten durchweg rückläufig. Dementsprechend hoch war das Wachstum der Spitzenmieten, das sich im Vergleich zum Vorjahr noch einmal beschleunigte. So betrug die Zunahme der Quadratmeterpreise in 1-a-Lagen zwischen 3,7 % in Düsseldorf und 13,3 % in Berlin und lag in allen Metropolen außer Stuttgart über dem Vorjahreswert.

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Der von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhobene Konsumklimaindex hatte ab dem zweiten Quartal 2018 Einbußen zu verzeichnen. Während die Einkommenserwartung analog zu den hohen Beschäftigungszahlen zum Jahresende leicht zulegen, sanken sowohl die Konjunkturerwartung als auch die Anschaffungsneigung der Verbraucher. Insgesamt lagen die Werte trotz der im Jahresverlauf abnehmenden Konjunkturdynamik nur leicht unter dem Index zum Jahresanfang. Die grundsätzlich stabile Binnenkonjunktur, die von der guten Arbeitsmarktlage begünstigt wird, zeigt sich im Einzelhandel: So wuchsen die Umsätze der Branche nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um nominal 3,1 bis 3,3 % beziehungsweise preisbereinigt um 1,4 bis 1,5 %. Damit lag das Wachstum auf dem Niveau der Zunahme des BIP, allerdings deutlich

unter der Steigerungsrate aus dem Vorjahr (nominal +4,6%; real +2,7%). Diesem verhaltenen Wachstum entsprechend entwickelte sich das Transaktionsvolumen der Assetklasse Einzelhandel, deren Anteil JLL zufolge auf etwa 13% des Gewerbeimmobilienmarktes gesunken ist: Es ging um 9% zurück und betrug noch EUR 10,5 Mrd. Besser als erwartet entwickelte sich hingegen der Vermietungsmarkt, auf dem in den ersten drei Quartalen 2018 etwa 360.000 m² in 803 Vertragsabschlüssen umgesetzt wurden – ein Zuwachs von 5% gegenüber dem Vorjahr. JLL zufolge wurde 2018 ein Volumen von 480.000 m² für das Gesamtjahr verzeichnet. Die Entwicklung verlief dabei an den Top-10-Standorten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum regional sehr unterschiedlich: In Leipzig (+157%) konnte sich der Vermietungsumsatz bspw. mehr als verdoppeln. In Frankfurt am Main und Berlin lag er bei +92% bzw. +81%.

2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt

Das Gastgewerbe konnte im Jahr 2018 stärker von der guten konjunkturellen Lage profitieren als die Gesamtwirtschaft. So zählte das Statistische Bundesamt von Januar bis November 447,9 Mio. Übernachtungen (2017: 431 Mio.) und damit ein Plus von 4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Mit +5% wuchs die Zahl ausländischer Gäste überproportional (81,5 Mio. Übernachtungen). Der vorläufigen Prognose des Bundesamtes zufolge stellte 2018 damit ein neues Rekordjahr dar.

Etwas verhaltener fiel das Ergebnis der Herbst-Konjunkturumfrage des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (DEHOGA) aus. 79,5% der Gastronomiebetriebe, die an der Erhebung teilnahmen, konnten ihre Umsätze im Sommerhalbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigern oder bestätigen (2017: 79,1%), während 20,5% unter einem rückläufigen Geschäft litten (2017: 20,9%). Weiter steigende Betriebskosten verändern das Bild jedoch hinsichtlich der Erträge, bei denen 29,5% der Unternehmen Einbußen verzeichnen mussten. Einen höheren Gewinn als im Vorjahr erwirtschafteten 31,6% der Betriebe. Für die Gesamtbranche kam der DEHOGA zu einer Umsatzprognose 2018 von +2,5%.

Am Hotelimmobilienmarkt sanken die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) um fast 4% auf EUR 4,0 Mrd. Die Einbußen resultieren allerdings nicht aus einer rückläufigen Nachfrage, sondern aus dem deutlich verknappten Angebot, insbesondere im Core- und Core-Plus-Segment. Wie in den Vorjahren ergaben sich bei den Verkäufen einzelner Hotels deutliche Wachstumsraten. Hierbei wurde 2018 mit EUR 3,2 Mrd. ein neuer Umsatzrekord erzielt. Der Umsatz großer Portfoliotransaktionen sank indes auf nur noch EUR 820 Mio., was einem Rückgang im Jahresvergleich um fast ein Viertel entspricht. Das gleiche Verhältnis wie schon 2017 zeigte sich bei der Herkunft der Investoren, die zu 52% aus dem Inland stammen. Ebenfalls wie im Vorjahr dominierten Spezialfonds als größte Käufergruppe den Markt, ihr Anteil sank jedoch auf 19% (2017: 29%).

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN konnte im Geschäftsjahr 2018 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Marktwertanpassungen und Akquisitionen waren die Haupttreiber für eine Wertsteigerung um 21% auf rund EUR 4,1 Mrd. Die neue Unternehmensführung hat die nächste Wachstumsphase durch die Definition von vier strategischen Maßnahmenpaketen mit dem Ziel einer nachhaltigen Verbesserung des Total Shareholder Return initiiert. Neben einem noch aktiveren Asset Management und einer Wertsteigerung bei ausgewählten bestehenden Immobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen besteht weiterhin im Portfolio ein Fokus auf Zukäufe von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial und die Trennung von strategisch nicht relevanten Objekten.

Nach einer umfassenden Portfolioanalyse gliedert die TLG IMMOBILIEN die Immobilien ihres Bestandes zum 31. Dezember 2018 in ein strategisches und nicht-strategisches Portfolio. Immobilien des strategischen Portfolios liefern nachhaltige Erträge bzw. weisen weiteres Erlös- und Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset Management oder durch Investitionen in den Bestand auf. Objekte des nicht-strategischen Portfolios sind in den nächsten Jahren unter Nutzung der günstigen Marktsituation für den Verkauf vorgesehen. Im Ergebnis stellt sich der Immobilienbestand wie folgt dar:

Kennzahlen	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Total
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt		
Immobilienwert (TEUR) ¹	2.181.743	1.202.225	326.740	3.710.708	398.741	4.109.449
Jahresnettokaltemiete (TEUR) ²	100.021	79.891	16.515	196.427	30.727	227.154
Mietrendite auf Istmiete (%)	4,6	6,6	5,0	5,3	7,7	5,5
Mietrendite auf Marktmiete (%)	5,7	6,8	6,4	6,1	7,4	6,2
EPRA Leerstandsquote (%)	4,1	2,1	3,3	3,3	3,2	3,3
WALT (Jahre)	5,5	5,5	11,6	6,0	6,7	6,1
Durchschnittliche Istmiete (EUR/m ² /Monat)	11,67	10,08	13,18	11,07	7,68	10,44
Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat)	13,79	9,82	16,13	12,20	7,07	11,27
Immobilien (Anzahl)	62	217	7	286	123	409
Vermietbare Fläche (m ²)	763.108	690.540	109.712	1.563.359	349.433	1.912.793

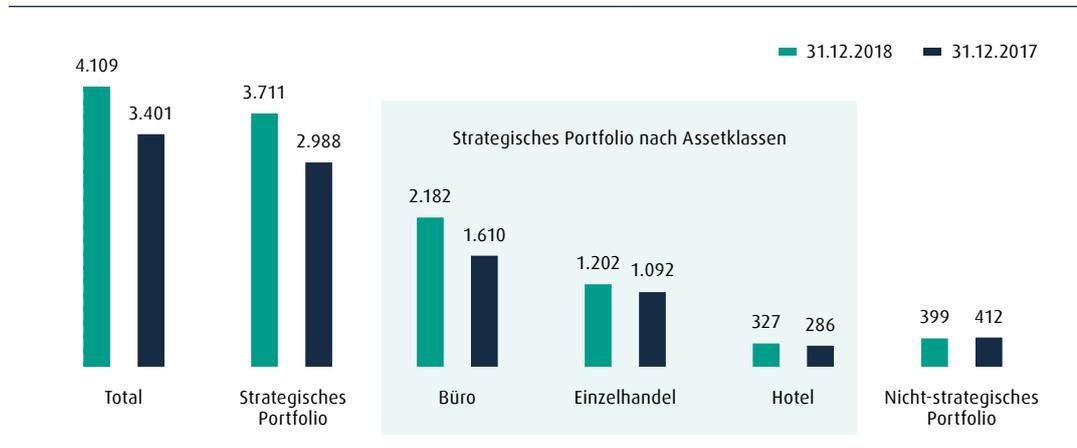
¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

² Die Jahresnettokaltemiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2018 insgesamt 409 Immobilien (Vj. 426) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 4,109 Mrd. (Vj. rd. EUR 3,401 Mrd.). Die Erhöhung um rd. EUR 708 Mio. ist neben Ankäufen (19,8%), Effekten aus Verkäufen (-2,4%) sowie getätigten Investitionen in den Bestand (4,7%) insbesondere in der Marktanpassung (78,0%) begründet. Auf das strategische Portfolio entfallen 90,3% des Immobilienwertes (Vj. 87,9%). Bezogen auf das strategische Portfolio stellen Büroimmobilien mit 58,8% (Vj. 48,5%) die stärkste Assetklasse dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 32,4% (Vj. 42,5%) und Hotels mit 8,8% (Vj. 9,0%). Das nicht-strategische Portfolio umfasst neben Büroimmobilien mit 5,1% (Vj. 6,6%) und sonstigen Immobilien mit 9,7% (Vj. 9,3%) im Wesentlichen Einzelhandelsimmobilien mit 85,1% (Vj. 84,1%). Die Vorjahreszahlen wurden hier und im Folgenden auf die neue Portfoliogliederung 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 2018, hat sich bedingt durch die Leistung des Asset Managements der TLG IMMOBILIEN sowie die positive Marktentwicklung insbesondere in Berlin insgesamt eine Wertsteigerung um 17,5% ergeben, bezogen auf das strategische Portfolio um 19,4% und das nicht-strategische Portfolio um 2,4%. Den größten Wertzuwachs auf Like-for-like-Basis verzeichnen bezogen auf das strategische Portfolio die Büroimmobilien mit 27,8% auf TEUR 2.057.534 (Vj. TEUR 1.610.246) gefolgt von den Hotelimmobilien mit 14,3% auf TEUR 326.740 (Vj. TEUR 285.899) sowie den Einzelhandelsimmobilien mit 8,4% auf TEUR 1.184.225 (Vj. TEUR 1.092.260).

Die Ankäufe sowie die Vermietungsleistung des Asset Managements begründen im Berichtsjahr einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 6,1% auf TEUR 227.154 (Vj. TEUR 214.057). Dabei zeigt sich auf Like-for-like-Basis eine Erhöhung um insgesamt 2,9%, bezogen auf das strategische Portfolio um 3,2%. Die größte Erhöhung ergibt sich dabei in der Assetklasse Büro in Berlin mit 7,1%. In dieser Mieterhöhung sind Mietverträge mit einem Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2018 noch nicht berücksichtigt.

Die EPRA Leerstandsquote ist mit 3,3% (Vj. 3,6%) bezogen auf das Gesamtportfolio leicht gesunken, auf Like-for-like-Basis ergab sich eine Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte auf 3,0%. Bezogen auf das strategische Portfolio verzeichnete die Assetklasse Büro auf Like-for-like Basis eine Reduzierung um 1,6 Prozentpunkte auf 3,6%. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist leicht von 6,3 Jahre auf 6,1 Jahre gesunken, auf Like-for-like-Basis von 6,3 Jahre auf 6,2 Jahre.

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

2.3.1 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 310.946, welches die sehr positive Entwicklung des Gesamtkonzerns widerspiegelt.

Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 26.573 höher aus, zum großen Teil beeinflusst durch das um TEUR 342.102 höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Positiv wirkte zudem der Anstieg des Ergebnisses aus der Objektbewirtschaftung um TEUR 41.822. Ergebnismindernd wirkte die Abschreibung des Goodwill, der überwiegend aus der Übernahme der WCM entstanden war, in Höhe von gesamt TEUR 164.724. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

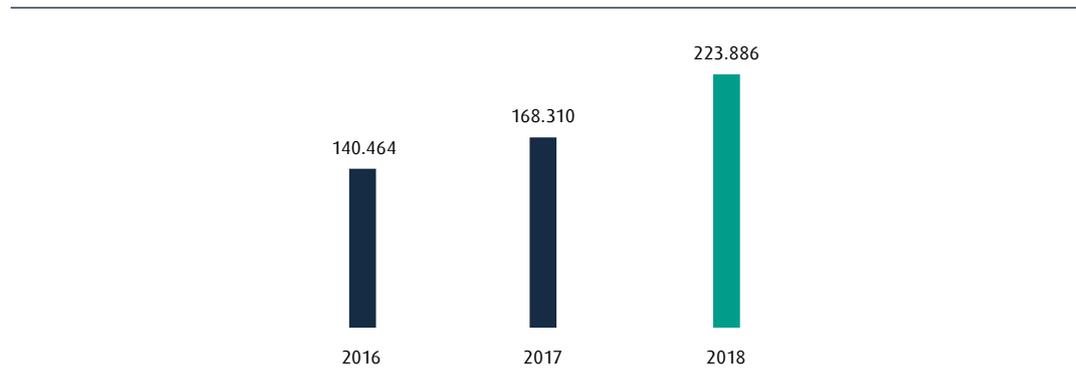
in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹	196.726	154.904	41.822	27,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	552.884	210.782	342.102	162,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	7.833	10.377	- 2.544	- 24,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.996	1.909	87	4,6
Personalaufwand	- 16.505	- 12.001	- 4.504	37,5
Abschreibungen	- 165.755	- 466	- 165.289	n/a
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	- 16.128	- 19.342	3.214	- 16,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	561.051	346.163	214.888	62,1
Finanzerträge	628	117	511	436,8
Finanzaufwendungen	- 32.109	- 44.617	12.508	- 28,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	- 7.904	5.664	- 13.568	n/a
Ergebnis vor Steuern	521.666	307.327	214.339	69,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 210.720	- 22.955	- 187.765	n/a
Konzernjahresergebnis	310.946	284.373	26.573	9,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	489	8.207	- 7.718	- 94,0
Konzerngesamtergebnis	311.435	292.580	18.855	6,4

¹ Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung belief sich 2018 auf TEUR 196.726 und erhöhte sich zum Vorjahr insbesondere durch die im Berichtsjahr erstmals ganzjährige Konsolidierung der WCM, Ankäufe weiterer Immobilien und Vermietungserfolge im Bestand um TEUR 41.822. Die Mieterlöse haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Mieterlöse

in TEUR



Im Geschäftsjahr 2018 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 342.102 höher aus als im Vorjahreszeitraum und erreichte ein Volumen von TEUR 552.884. Die sehr positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes resultierte im Wesentlichen aus positiven Marktpreisentwicklungen und konzentrierte sich dabei überwiegend auf den Standort Berlin und die Assetklasse Büroimmobilien. Darüber hinaus wirkten sich die Vermietungserfolge ebenfalls positiv auf die Wertentwicklung aus.

Im Konzernabschluss 2018 wird erstmals das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien aufgegliedert ausgewiesen, das neben den Umsatzerlösen und den Buchwertabgängen der verkauften Immobilien auch die Aufwendungen für den Verkauf (TEUR 88; Vj. TEUR 10) sowie die verkaufsbedingte Buchwertänderung zum Zeitpunkt des Verkaufs beinhaltet (TEUR 7.921; Vj. TEUR 7.827). Marktanpassungen, die sich unabhängig vom Verkauf aufgrund von Neubewertungen ergeben haben, sind hiervon nicht erfasst. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 2.544 auf TEUR 7.833.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 1.996 lagen auf dem Niveau des Vorjahres. Sie waren im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung von Wertberichtigungen von TEUR 327, überwiegend aus Mieterforderungen sowie durch aperiodische Erträge von TEUR 1.181.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 4.504 auf TEUR 16.505, bedingt durch die erhöhte Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter sowie allgemeiner und individueller Gehaltsanpassungen zu Beginn des Jahres. Zusätzlich wirkten die im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Vorstandsdienstverträge gewährten Sonderzahlungen sowie ein Sondereffekt aus der Umstellung des Long-Term-Incentive-Programms.

Die Abschreibungen beinhalten hauptsächlich den Aufwand aus der Wertberichtigung des derivativen Geschäfts- oder Firmenwerts (Goodwill). Aus dem zum 31. Dezember 2018 durchgeführten Impairment-Test, betreffend den abgeleiteten und bilanzierten Goodwill in Höhe von insgesamt EUR 164,8 Mio. aus dem Erwerb der WCM im Jahr 2017 und der TLG FAB im Jahr 2014, folgte die vollständige Wertberichtigung.

Der sonstige betriebliche Aufwand sank um insgesamt TEUR 3.214 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug TEUR 16.128. Im Vorjahreszeitraum fielen Aufwendungen für Transaktionen, insbesondere im Zusam-

menhang mit der Übernahme der WCM und den damit einhergehenden Integrationsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 8.043 an, denen im Berichtszeitraum TEUR 2.549 gegenüberstanden. Gegenläufig wirkten erhöhte allgemeine Verwaltungsaufwendungen aufgrund der mit der WCM vergrößerten Plattform.

In 2018 sanken die Finanzaufwendungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 12.508 auf TEUR 32.109. Ursache sind primär im Vorjahreszeitraum angefallene Aufwendungen von TEUR 19.198 für die vorfristige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften, die aus Optimierungsmaßnahmen der Fremdkapitalstruktur und Verkäufen resultierten.

Im Geschäftsjahr 2018 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -7.904 (Vj. TEUR 5.664). 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 2.956 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 207.764.

EBITDA-Berechnung

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	310.946	284.373	26.573	9,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	210.720	22.955	187.765	n/a
EBT	521.666	307.327	214.339	69,7
Zinsergebnis	31.481	44.500	- 13.019	- 29,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.904	- 5.664	13.568	n/a
EBIT	561.051	346.163	214.888	62,1
Abschreibungen	165.755	466	165.289	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	- 552.884	- 210.782	- 342.102	162,3
EBITDA	173.922	135.847	38.075	28,0

¹ Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein EBITDA von TEUR 173.922. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 38.075 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung getragen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus Investitionstätigkeit.

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	130.011	46.052	83.959	182,3
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 129.751	- 128.637	- 1.114	0,9
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 47.843	215.646	- 263.489	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 47.583	133.061	- 180.644	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.476	68.415	133.061	194,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	153.893	201.476	- 47.583	- 23,6

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm um TEUR 83.959 im Vergleich zum Vorjahr zu und betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 130.011, im Wesentlichen resultierend aus den höheren Einzahlungsüberschüssen aus der Objektbewirtschaftung und geringeren Zinszahlungen für Darlehen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 129.751 beinhaltet die Auszahlungen für den Ankauf neuer Immobilien sowie Investitionen in bestehende Immobilien von in Summe TEUR 153.272. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten die Kaufpreiszahlungen für Büroimmobilien in Mannheim, Hamburg und Eschborn. Gegenläufig wirkten die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien, die sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 62.572 auf TEUR 25.025 im Berichtsjahr verringerten.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Dividendenausschüttung an die Aktionäre in Höhe von TEUR 84.645, welche sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 25.305 erhöhte. Gegenläufig wirkte die Einzahlung aus einem Darlehen in Höhe von TEUR 56.202.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2018 um TEUR 47.583 auf TEUR 153.893 gesunken.

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	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/ Anzahlungen	4.067.550	3.400.784	666.766	19,6
Andere langfristige Vermögenswerte	31.688	188.671	- 156.983	- 83,2
Finanzanlagen	13.517	14.914	- 1.397	- 9,4
Flüssige Mittel	153.893	201.476	- 47.583	- 23,6
Andere kurzfristige Vermögenswerte	54.199	29.903	24.296	81,2
Vermögen	4.320.847	3.835.748	485.099	12,6
Eigenkapital	2.157.239	1.936.560	220.679	11,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.489.610	1.556.459	- 66.849	- 4,3
Passive latente Steuern	480.489	272.736	207.753	76,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	193.509	69.993	123.516	176,5
Kapital	4.320.847	3.835.748	485.099	12,6

Die Vermögensseite wird mit TEUR 4.067.550 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den darauf geleisteten Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 89 % auf 94 % erhöht, im Wesentlichen aufgrund der sehr positiven Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zugänge durch Ankauf.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte überwiegend aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 552.884), Ankäufen (TEUR 140.176), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 33.070) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR -48.408).

Der Rückgang der anderen langfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes, überwiegend resultierend aus der Übernahme der WCM, in Höhe von insgesamt TEUR 164.724.

Die liquiden Mittel verringerten sich im Berichtszeitraum um TEUR 47.583 auf TEUR 153.893, im Wesentlichen durch die getätigten Ankäufe und die Dividendenzahlung.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 220.679 auf TEUR 2.157.239. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultierte hauptsächlich aus dem erwirtschafteten Konzernjahresergebnis von TEUR 310.946, gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 84.645.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	2.157.239	1.936.560	220.679	11,4
Kapital	4.320.847	3.835.748	485.099	12,6
Eigenkapitalquote in %	49,9	50,5	- 0,6 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote veränderte sich nur leicht um -0,6 Prozentpunkte auf 49,9% und blieb damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in Summe sind um TEUR 264.420 bzw. um 14% angestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne latente Steuern, welche zum Stichtag im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen bestanden, sind im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 66.849 gesunken. Als Haupteffekt wirkte dabei die geänderte Fälligkeitsstruktur der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, was zu einer teilweisen Umgliederung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten führte.

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

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 123.516, was primär auf die geänderte Fälligkeitsstruktur der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen ist.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO Entwicklung

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	310.946	284.373	26.573	9,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	210.720	22.955	187.765	n/a
EBT	521.666	307.327	214.339	69,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-7.833	-10.377	2.544	-24,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-552.884	-210.782	-342.102	162,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.904	-5.664	13.568	n/a
Abschreibungen	165.755	466	165.289	n/a
Auf Minderheiten entfallend	-1.265	-729	-536	73,5
Sonstige Effekte ²	4.083	25.076	-20.993	-83,7
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.436	-2.633	-803	30,5
FFO¹	133.990	102.683	31.307	30,5
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	102.842	79.681		
FFO je Aktie in EUR	1,30	1,29	0,01	0,8

¹ Im Geschäftsjahr 2018 führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang – Abschnitt F).

² Die sonstigen Effekte beinhalten

(a) Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen (TEUR 1.512, Vj. TEUR 375),

(b) Transaktionskosten (TEUR 2.549, Vj. TEUR 8.043),

(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22, Vj. TEUR 19.198),

(d) Erträge aus Liquidation Wirkbau (TEUR 0, Vj. TEUR 82),

(e) Erträge aus Betriebskosten Abrechnungsspitze Vorjahr (TEUR 0; Vj. TEUR 2.458).

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien.
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

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 das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente sowie um latente Steuern und außerordentliche Effekte.

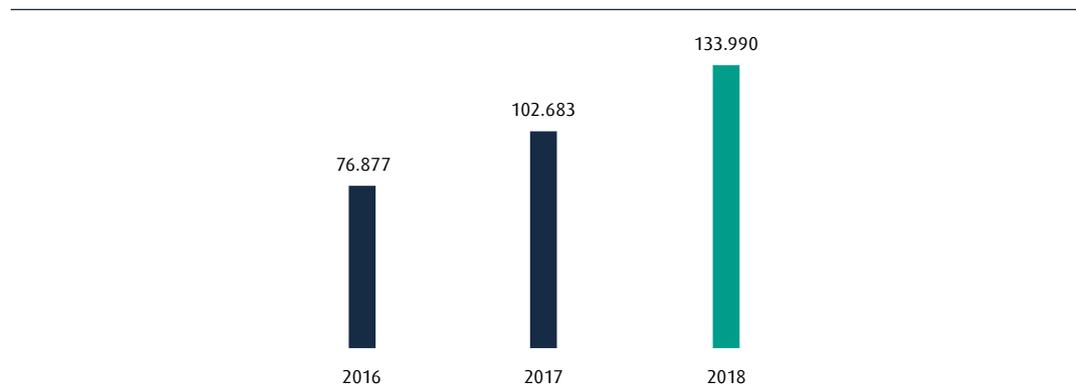
Die FFO betragen in 2018 EUR 134,0 Mio. und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 30,5% bzw. TEUR 31.307. Die FFO je Aktie lagen mit EUR 1,30 auf dem Niveau des Vorjahres trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im Laufe des Berichtsjahres im Tausch gegen WCM-Aktien neu ausgegebenen Aktien der TLG IMMOBILIEN AG (bedingt durch das Abfindungsangebot des zwischen beiden Gesellschaften geschlossenen Beherrschungsvertrages).

Im Geschäftsbericht 2017 prognostizierte die TLG IMMOBILIEN die FFO für 2018 zwischen EUR 125 Mio. und EUR 128 Mio. Diese Prognose wurde zuletzt mit dem Q3-Bericht auf rd. EUR 133 Mio. angehoben. Mit EUR 134,0 Mio. FFO konnte die Prognose für 2018 folglich erreicht werden.

Die FFO haben sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

Funds from Operations (FFO)

in TEUR



Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.067.527	3.383.259	684.268	20,2
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	23	17.525	- 17.502	- 99,9
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.104	6.868	1.236	18,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	33.080	9.698	23.382	241,1
Vorräte (IAS 2)	737	762	- 25	- 3,3
Immobilienvermögen	4.109.471	3.418.112	691.359	20,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.579.442	1.541.692	37.750	2,4
Zahlungsmittel	153.893	201.476	- 47.583	- 23,6
Nettoverschuldung	1.425.549	1.340.216	85.333	6,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	34,7	39,2	- 4,5 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 34,7%. Die zuletzt im Geschäftsbericht 2017 kommunizierte langfristige Obergrenze des Net LTV von 45% wurde damit deutlich unterschritten. Die wesentliche Ursache für den Rückgang im Berichtsjahr um 4,5 Prozentpunkte stellt die sehr positive Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.133.924	1.897.636	236.288	12,5
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	17.168	8.807	8.361	94,9
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.174	8	0,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	8.604	1.813	6.791	374,6
Latente Steuern	554.845	367.983	186.862	50,8
Goodwill resultierend aus latenten Steuern	0	- 48.901	48.901	- 100,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	2.715.723	2.228.512	487.211	21,9
Anzahl Aktien in Tausend	103.385	102.029		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	26,27	21,84		
Bereinigung des restlichen Goodwill	0	- 115.823	115.823	- 100,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bereinigt	2.715.723	2.112.689	603.034	28,5
Anzahl Aktien in Tausend	103.385	102.029		
EPRA NAV bereinigt pro Aktie in EUR	26,27	20,71		

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.

Nach der Übernahme der WCM berichtete die TLG IMMOBILIEN erstmals für das Geschäftsjahr 2017 zusätzlich einen bereinigten EPRA NAV, welcher sich im Vergleich zum EPRA NAV durch die vollständige Bereinigung des Goodwill (derivativer Geschäfts- oder Firmenwert) unterschied. Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Goodwill vollständig abgeschrieben.

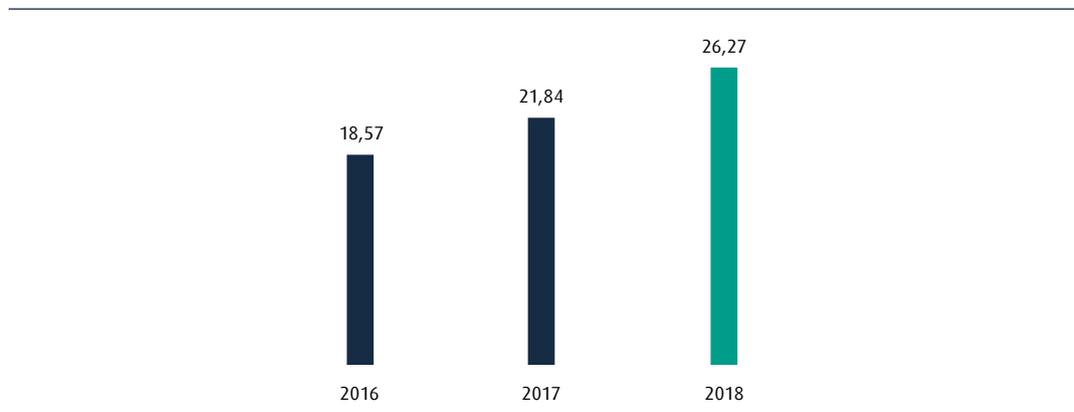
Im Geschäftsjahr 2018 betrug der EPRA NAV TEUR 2.715.723; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 26,27. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 487.211.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem hohen Konzernperiodenergebnis von TEUR 310.946, welches maßgeblich von der sehr positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes und der erfolgreichen Geschäftsentwicklung geprägt wurde. Als wesentlicher gegenläufiger Effekt wirkte die erfolgte Auszahlung der Dividende an die Aktionäre von TEUR 84.645.

Der EPRA NAV je Aktie hat sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

EPRA NAV pro Aktie

in EUR



2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der TLG IMMOBILIEN nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Mitarbeiter und Kunden sowie die positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtig sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren bei der TLG IMMOBILIEN 132 (Vj. 137) Arbeitnehmer ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse beschäftigt. Im Durchschnitt betrug die Anzahl der Mitarbeiter 137 (Vj. 116). Die Veränderung der Mitarbeiteranzahl ist maßgeblich auf die Integration der WCM sowie auf Einstellungen neuer Mitarbeiter zurückzuführen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt rd. 10,2 Jahre.

Als modernes und attraktives Unternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie ist es erklärtes Ziel der Gesellschaft, im Rahmen von gezielten Neueinstellungen eine qualitative und quantitative Verstärkung des Teams zu erreichen. Im Jahr 2018 erfolgten 40 Neueinstellungen.

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.

Optimale Arbeitsbedingungen an modernen Standorten mit flexiblen Arbeitszeiten und attraktiven Zusatzleistungen, wie bspw. dem Jobticket, Essenszuschüssen oder einer Unfallversicherung, gehören genauso zum Angebot des Unternehmens wie eine Unternehmenskultur, die schnelle Entscheidungswege ermöglicht.

Zum dritten Mal in Folge hat die TLG IMMOBILIEN AG im Jahr 2017 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Eine erneut sehr hohe Beteiligung zeigt das Interesse der Belegschaft, die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG weiterhin gemeinsam in die Hand zu nehmen. Die Mehrheit der Mitarbeiter sieht die TLG IMMOBILIEN AG als äußerst attraktiven Arbeitgeber an und ist stolz auf ihr Unternehmen. Nahezu alle Mitarbeiter erkennen den eigenen Beitrag ihrer Arbeit am Gesamterfolg. Insgesamt ist die wahrgenommene Attraktivität der TLG IMMOBILIEN im Vergleich zum Vorjahr noch gestiegen.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern dauerhafte und traditionell gute direkte Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Ausgeprägte regionale Netzwerke bestehen über die Büros der TLG IMMOBILIEN in Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Erfurt, Leipzig und Rostock. Die Mitarbeiter vor Ort stehen für dezidierte Markterfahrung und verfügen über enge Kontakte zu einer Vielzahl privater und institutioneller Marktteilnehmer. Die TLG IMMOBILIEN präsentiert sich hierdurch als langjährig verlässlicher Partner für gewerbliche Mieter, Investoren und Kommunen.

Die politische Bedeutung der Immobilienbranche ist der TLG IMMOBILIEN bewusst. Deshalb engagiert sie sich aktiv im ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., dem führenden deutschen Immobilienverband und einzigen Immobilienverband, der im BDI Bundesverband der Deutschen Industrie vertreten ist.

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

Darüber hinaus ist die TLG IMMOBILIEN Mitglied am Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Ziel ist die Stärkung der Professionalität in Bezug auf Transparenz und der Qualität der Unternehmensentwicklung und -aufsicht.

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 stark gestiegene 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 Nachgang der Übernahme der WCM erfolgte im ersten Quartal 2018 die Zusammenführung beider Risikomanagementsysteme. Die bestehende Risikosystematik der TLG IMMOBILIEN deckte dabei bereits die Risiken der WCM vollständig ab, sodass diese auf die WCM ausgedehnt wurde. Im gesamten Konzern der TLG IMMOBILIEN kommt somit ein einheitliches Risikomanagementsystem zur Anwendung. Die WCM-Risiken werden hierbei separat durch die entsprechenden Risikoverantwortlichen erfasst und beurteilt, was einen Ausweis der Risiken und ihrer Aggregation für den Teilkonzern WCM ermöglicht.

Aus der Integration der WCM in das Risikomanagementsystem der TLG IMMOBILIEN ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen.

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 2018 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 globalpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken können. Diese können wiederum weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina und 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 immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2018 umfassen die beschriebenen Risiken erstmals entsprechende Sachverhalte, die auf den Teilkonzern WCM entfallen.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfolio Management gehört neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch attraktive Zukäufe weiter auszubauen und Objekte zu veräußern, die nicht mehr zur Unternehmensstrategie passen. Der Verkauf leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Finanz- und Portfoliostruktur. 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 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 und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingestuft.

Mietausfall

Die TLG IMMOBILIEN versucht, Forderungsausfallrisiken durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. 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.

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 Ankermietern entstehen. Aufgrund der Berücksichtigung der Vereinheitlichung des Risikomanagementsystems im Konzern sank die Schadenshöhe des Mietausfallrisikos zum Berichtsstichtag von sehr hoch auf hoch bei einer unverändert geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. 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 Objektbewirtschaftung 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 gehört auch die rechtzeitige Identifikation und Berücksichtigung von

Mieterbedürfnissen. So werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern umgebaut und an deren Anforderungen angepasst. 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 selektive Verkäufe von Objekten erzielt, deren Profil nicht mehr zu der strategischen Ausrichtung der TLG IMMOBILIEN passt. Im Zuge der Vereinheitlichung des Risikomanagementsystems im Konzern ging die Schadenshöhe von mittel auf gering zurück, die Eintrittswahrscheinlichkeit blieb zum Berichtsstichtag 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 nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Aus dieser Norm ergibt sich, dass die TLG IMMOBILIEN als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG IMMOBILIEN schädliche Bodenveränderungen oder die Altlast kannte oder kennen musste (Ewigkeitshaftung). Dies ist auch immer dann der Fall, wenn der heutige Eigentümer aufgrund von Vermögenslosigkeit nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Für derartige Umweltbelastungen von Liegenschaften im Bestand der TLG IMMOBILIEN, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, sodass daraus für die Gesellschaft keine wesentlichen Risiken 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 Kontext der Vereinheitlichung des Risikomanagementsystems im Konzern verringerte sich das mögliche Schadenspotenzial von hoch auf mittel. Die Eintrittswahrscheinlichkeit stieg aufgrund der Erkenntnisse aus erstmalig durch die TLG IMMOBILIEN AG erstellten Betriebskostenabrechnungen von gering auf hoch.

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 eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag mit einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt.

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 stieg die Schadenshöhe von mittel auf hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit blieb auf unwesentlichem Niveau.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Darüber hinaus werden auf Basis vorhandener entwicklungsfähiger Potenzialgrundstücke neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte geprüft und selektive Projektentwicklungen durchgeführt. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. 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 sowie eine strenge Terminkontrolle.

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. Entsteht ein solches Risiko, kann es negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Wachstumsstrategie der Gesellschaft haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde unverändert als gering eingeschätzt, die Schadenshöhe bleibt im mittleren Bereich.

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 immobilienbezogene Einflussfaktoren werden primär die Vermietungssituation und der Objektzustand gefasst. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios birgt ein sehr hohes absolutes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen, aber auch 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, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch. Im Geschäftsjahr 2018 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. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die TLG IMMOBILIEN kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert

werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

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

Finanzierung

Mit der auf weiteres Wachstum ausgerichteten Strategie der TLG IMMOBILIEN werden auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen 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 (z. B. bei Kapitalmarktmaßnahmen). Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten 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 Jahr 2018 gab es keinen Verstoß gegen wesentliche Covenants.

Im Zuge der Vereinheitlichung des Risikomanagementsystems im Konzern sank die Schadenshöhe im Vergleich zum Vorjahr von mittel auf gering, die Eintrittswahrscheinlichkeit verblieb auf mittlerem Niveau.

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 besonderen 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, dennoch können Liquiditätsengpässe 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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe des Risikos wurden mit mittel bewertet, da ungeplante Liquiditätsabflüsse nicht auszuschließen sind.

Stuerrisiko

Unter dem Stuerrisiko 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 Gesetzesänderungen mit ein. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind keine wesentlichen, bisher noch unberücksichtigten Sachverhalte durch die Finanzbehörden ermittelt worden, die zu einer höheren Steuerbelastung führen können. Die erfolgte Ausübung eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG IMMOBILIEN bestimmte gesetzliche Vorgaben tatsächlich auch in zukünftigen Perioden erfüllt, um von den positiven steuerlichen Auswirkungen zu profitieren. Die potenzielle Schadenshöhe des Stuerrisikos 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 gering bewertet.

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 in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind essenziell für den Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zum Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsbezogenen Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungen 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, insbesondere 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. Mit Abschluss der Integration der WCM sanken Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit von gering bzw. mittel auf unwesentlich.

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. Vor diesem Hintergrund gingen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit im Vergleich zum Vorjahr von einem mittleren auf ein unwesentliches Niveau zurück.

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, Risiken aus höherer Gewalt

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.

Unter anderem bedingt durch die teilweise Datenbereitstellung durch externe Dienstleister verblieb die Schadenshöhe auf sehr hohem Niveau. Mit der erfolgreichen Produktivsetzung des ERP-Systems SAP S4 HANA verringerte sich die Eintrittswahrscheinlichkeit von mittel auf gering.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 stieg die Schadenshöhe des Datenschutzrisikos gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen von unwesentlich auf sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde gleichbleibend als unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z. B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, wurden im Zusammenhang mit der Einführung eines neuen ERP-Systems im Rahmen des ISMS sukzessive umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Naturkatastrophen, Feuer oder Einbruch, Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschatz. Das Risiko wird wie im Vorjahr als unwesentlich eingeschätzt, da in der Regel ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben ist.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten 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. Aufgrund der Vereinheitlichung des Risikomanagementsystems im Konzern sank die Schadenshöhe von mittel auf unwesentlich, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird 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.

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 in 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 2018 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 u.a. durch die Übernahme der überwiegend deutschlandweit tätigen WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie weiterer attraktiver Ankäufe im Berichtszeitraum deutlich ausbauen und sich als ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Deutschland etablieren. Die Ausdehnung des Portfolios über die ursprünglichen geographischen Schwerpunkte hinaus eröffnet der TLG IMMOBILIEN weitere Chancen. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und verfügt über eine entsprechende dezidierte Marktexpertise. Die bewusst gewählte Nähe der Unternehmensstandorte zum jeweiligen Regionalmarkt ermöglicht einen besseren Zugang zu institutionellen sowie privaten Marktteilnehmern, Mietern, 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 flexible Organisationsstruktur im Unternehmen unter Beibehalt der Vor-Ort-Präsenz bietet dem Unternehmen die Chance, neu erworbene Objekte schnell und effizient in die operativen Abläufe zu integrieren.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen. Gleichzeitig bieten sich Chancen durch einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt und hohe Transparenz gegenüber Investoren und Analysten, Finanzierungsinstrumente, wie z. B. Anleihen, zu platzieren und somit flexibel im Sinne der Wachstumsstrategie agieren zu können.

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 Verwendung höherer technologischer Standards, wodurch sich in Bezug auf leerstehende Flächen auch weiterhin Chancen ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und so die Mieter länger von der Immobilie zu überzeugen. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 6,1 Jahren aus.

Weiterhin bestehen Flächen- und Entwicklungspotenziale bei einigen Grundstücken, die durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um damit u.a. das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung der TLG IMMOBILIEN zu steigern.

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

Während die Bundesregierung noch im Herbst mit einem Wachstum von 1,8% für 2019 gerechnet hatte, senkte das BMWI die Prognose im Januar auf 1,0%. Damit verschlechterte sich auch die Erwartung hinsichtlich der Exportzuwächse auf ein Plus von 2,7% (zuvor +3,7%). Dennoch sei mit positiven Impulsen bei den Beschäftigungszahlen (+0,9%) und den privaten Konsumausgaben zu rechnen (+1,3%). Damit bleiben die Aussichten auf dem Immobilieninvestmentmarkt trotz der zunehmenden politischen Risiken sowie des möglichen Zinsanstiegs im Laufe des Jahres 2019 verhalten optimistisch. Bei weiterhin niedrigen Zinsen und einer hohen Nachfrage prognostiziert das BMWI für 2019 eine weitere deutliche Steigerung bei öffentlichen sowie privaten Investitionen. Durch die rege Bautätigkeit verschärfen sich allerdings gleichzeitig die Kapazi-

tätensengpässe in der Baubranche, was Preissteigerungen zur Folge haben dürfte. JLL rechnet mit einem Transaktionsvolumen von EUR 55 Mrd. bei Gewerbeimmobilien und einem Gesamtvolumen etwa 10% unterhalb des Vorjahresniveaus.

Büroimmobilienmarkt

Zwar rechnet JLL für 2019 mit fertiggestellten Büroflächen von 1,68 Mio.m², hat damit jedoch die eigene Prognose aus dem Herbst 2018 (1,8 Mio.m²) bereits nach unten korrigiert. Zudem lagen die Fertigstellungen im abgelaufenen Jahr in der Gesamtsumme um mehr als 28% unter der Vorhersage. Angesichts der hohen Auslastung der Baubranche, des Fachkräftemangels und der langen Genehmigungszeiten verschiebt sich zudem ein signifikanter Anteil der projektierten Bauten. Hinzu kommt, dass von den 2019 für die Fertigstellung vorgesehenen Neubauf Flächen bereits mehr als 70% vorvermietet sind. Der Mietpreisanstieg dürfte sich folglich in diesem Jahr fortsetzen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Weiterhin leiden insbesondere der Textil- sowie der Elektronikeinzelhandel unter den Umsatzzuwächsen im Onlinehandel. JLL zufolge wurde der Großteil der frei werdenden Einzelhandelsflächen zuvor von Textilhändlern genutzt; der Marktanteil des noch immer größten Segments sinkt damit weiter. Aufgefangen werden dürfte die entstehende Lücke vor allem durch die Expansion großer Filialisten im Gastronomie-/Food- und Gesundheits-/Beauty-Bereich, die auf verstärkte Präsenz in den Innenstädten setzen. Das Konsumklima bleibt zum Jahresanfang 2019 konstant. Laut GfK dürften die Konsumausgaben im Laufe des Jahres um 1,5% steigen, Voraussetzung dafür sei allerdings eine stabile Konjunktur- und Arbeitsmarktentwicklung.

Hotelimmobilienmarkt

Die Analysten von BNPPRE erwarten für 2019 eine weiterhin hohe Nachfrage auf breiter Front. Dies führe dazu, dass es kaum Unterschiede zwischen den Standorten gebe. Attraktive Marktzugänge fänden in der Regel schnell einen Käufer. Demzufolge dürften auch Optimierungs- und Neubauprojekte weiterhin begehrt bleiben. Bremsende Effekte ergeben sich insbesondere aus dem geringen Angebot im Portfoliosegment, an dessen Entwicklung sich die Frage entscheiden dürfte, ob die Assetklasse erneut die Schwelle von EUR 4 Mrd. erreichen kann.

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

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

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2018 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Die TLG IMMOBILIEN versteht sich als aktiver Portfolio Manager und ist daher auch 2019 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 solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch 2019 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. Im Jahr 2019 besteht planmäßiger Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maße, sodass die erwartete Aufnahme von Fremdkapital vorwiegend im Kontext des Wachstums erfolgen wird. Die TLG IMMOBILIEN plant dabei, den bisherigen Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 45% (Vj. 34,7%).

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der zum Jahresende 2018 vertraglich gesicherten An- und Verkaufstransaktionen Funds from Operations (FFO) von EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio. (2018: EUR 134,0 Mio.). Dies ermöglicht eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre. Mögliche An- und Verkäufe in 2019 können die FFO für 2019 zusätzlich erhöhen oder verringern.

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die TLG IMMOBILIEN mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare 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.de/corporategovernance> bzw. <https://ir.wcm.de/#corporate-governance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 6 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 in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden soll. Aufgrund der Mandatsniederlegung von Frau Elisabeth Talma Stheeman zum 29. Januar 2018 und der gerichtlichen Bestellung von Herrn Stefan E. Kowski zum neuen Aufsichtsratsmitglied wird die genannte Quote im Aufsichtsrat unterschritten.

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. Beide 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 die Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 10 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30 % festgelegt, beide sollen bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden. Im Jahr 2018 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 im Jahr 2018 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 wurden Herr Klinck und Herr Overath mit Wirkung zum 17. September 2018 zu Mitgliedern des Vorstandes bestellt und erhielten zum 1. Oktober 2018 ihre Anstellungsverträge.

4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

Der Aufsichtsrat legte in seiner Sitzung am 7. März 2017 die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2017 fest. Für das Jahr 2018 erfolgte dies in der Sitzung vom 21. März 2018.

Im Jahr 2018 hat es einen Vorstandswechsel gegeben. Bei den bisherigen Vorstandsmitgliedern, Herrn Finkbeiner und Herrn Karoff, gilt eine anteilige Berücksichtigung der Vergütung bis zum 31. Oktober 2018 und bei den aktuellen Vorstandsmitgliedern, Herrn Klinck und Herrn Overath, ab 1. Oktober 2018.

in TEUR	Gerald Klinck	Jürgen Overath	Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
Grundvergütung	450	450	400	400
Einjährige variable Vergütung (STI)	250	250	250	250
Mehnjährige variable Vergütung (LTI)	300	300	400	400
Gesamtvergütung	1.000	1.000	1.050	1.050

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

Fixer Vergütungsbestandteil

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen¹. Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Entsprechend dem Corporate Governance Kodex enthält die D&O-Versicherung einen gesetzlich geforderten Selbstbehalt, der im Versicherungsfall einen Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis maximal dem 1,5-Fachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitgliedes beinhaltet.

¹ Im Wesentlichen aus der pauschalen Vergütung zur Nutzung des Privat-PKWs sowie Zahlungen für private Vorsorgeeinrichtungen (bisheriger Vorstand) und einer einmaligen Umzugspauschale (aktueller Vorstand)

Für die ehemaligen Vorstandsmitglieder Herrn Finkbeiner und Herrn Karoff wurden darüber hinaus jeweils eine Rentenversicherung und eine Berufsunfallversicherung, die Leistungen im Invaliditätsfall des Vorstandsmitglieds und im Todesfall für die Hinterbliebenen beinhaltet, abgeschlossen.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short-Term Incentive, STI)

Das ehemalige und aktuelle Vorstandsmitglied erhält jährlich eine Short-Term-Incentive-Vergütung (STI Vergütung), die vom Aufsichtsrat anhand der quotalen Erreichung von Erfolgszielen (FFO je Aktie-Zielwert und Führungsziele) in einem jedem Geschäftsjahr, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2018, berechnet und bestimmt wird.

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

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

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), die anhand des Soll-Ist-Vergleichs festgestellt wird.

Die LTI-Vergütung beginnend ab dem Geschäftsjahr 2018 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-Faktors und des TSR-Performancefaktors. 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 (ehemaliger Vorstand TEUR 800), ist aber insoweit zusätzlich begrenzt, als unter Berücksichtigung der Grundvergütung und der STI-Vergütung die Gesamtbezüge des Vorstands in jedem Geschäftsjahr TEUR 1.500 nicht übersteigen dürfen.

Im Jahr 2018 wurden den Vorstandsmitgliedern folgende virtuelle Aktien gewährt:

Long-Term-Incentive-Vergütung

Tranche 2018	Gerald Klinck ¹	Jürgen Overath ¹
Gewährungstag	01.10.2018	01.10.2018
Anzahl virtuelle Aktien	3.434	3.434
Beizulegender Zeitwert zum Gewährungstag (TEUR)	93	93
Innerer Wert der virtuellen Aktien zum 31.12.2018 (TEUR)	130	130

¹ anteilige Vergütung ab 01.10.2018

Für die anteilsbasierte Vergütung wurde im Geschäftsjahr für Herrn Klinck ein Aufwand in Höhe von TEUR 257 (Vj. TEUR 0) und für Herrn Overath ein Aufwand in Höhe von TEUR 240 (Vj. TEUR 0) erfasst. Für die im Geschäftsjahr ausgeschiedenen Vorstände wurde für die anteilsbasierte Vergütung von Herrn Finkbeiner ein Aufwand von TEUR 465 (Vj. TEUR 259) und für Herrn Karoff ein Aufwand von TEUR 465 (Vj. TEUR 259) erfasst.

Gesamtvergütung des Vorstandes 2018 und 2017

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zufluss in TEUR	Gerald Klinck ¹	Jürgen Overath ¹	Peter Finkbeiner ²		Niclas Karoff ²	
	2018	2018	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	112	112	333	300	333	300
Nebenleistungen	21	71	40	87	26	30
Zwischensumme Festvergütung	133	183	373	387	359	330
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	300	260	300	260
Einjährige variable Vergütung (STI) LJ	0	0	250	0	250	0
Mehnjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	1.857	0	1.857	0
Zwischensumme variable Vergütung	0	0	2.407	260	2.407	260
Gesamtvergütung	133	183	2.780	647	2.766	590

¹ Anteilige Vergütung ab 01.10.2018

² Anteilige Vergütung bis 31.10.2018

Gewährte Zuwendungen	Gerald Klinck ¹			Jürgen Overath ¹			Peter Finkbeiner ²			Niclas Karoff ²				
	2018	2018 min.	2018 max.	2018	2018 min.	2018 max.	2018	2018 min.	2018 max.	2017	2018	2018 min.	2018 max.	2017
in TEUR														
Festvergütung	112	112	112	112	112	112	333	333	333	300	333	333	333	300
Nebenleistungen	71	71	71	71	71	71	40	40	40	87	26	26	26	30
Zwischensumme Festvergütung	183	183	183	183	183	183	373	373	373	387	359	359	359	330
Einjährige variable Vergütung (STI)	63	0	94	63	50	94	250	0	250	200	250	0	250	200
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	93	0	188	93	0	188	419	0	800	297	419	0	800	297
Zwischensumme variable Vergütung	156	0	282	156	50	282	669	0	1.050	497	669	0	1.050	497
Gesamtvergütung	339	183	465	339	233	465	1.042	373	1.423	884	1.028	359	1.409	827

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB	Gerald Klinck ¹		Jürgen Overath ¹		Peter Finkbeiner ²		Niclas Karoff ²	
	2018		2018		2018	2017	2018	2017
in TEUR								
Festvergütung			112		112		333	300
Nebenleistungen			71		71		40	87
Zwischensumme Festvergütung			183		183		373	387
Einjährige variable Vergütung (STI)			63		63		250	260
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)			93		93		145	0
Zwischensumme variable Vergütung			156		156		395	260
Gesamtvergütung			339		339		768	647
							754	590

¹ Anteilige Vergütung ab 01.10.2018

² Anteilige Vergütung bis 31.10.2018

Für die Jahre 2017 und 2018 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen im Jahr 2017 insgesamt EUR 0,153 Mio. und im Jahr 2018 EUR 0,168 Mio. Die für die Pensionen gebildeten Rückstellungen belaufen sich auf EUR 2,360 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).

Im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung ihrer Tätigkeit erhielten Herr Finkbeiner und Herr Karoff jeweils Zahlungen in Höhe von TEUR 897.

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

in TEUR	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen
Michael Zahn	V	M ³	V	
Dr. Michael Bütter	M		M	M
Frank D. Masuhr ¹				V
Dr. Claus Nolting	M ⁶	M ⁶		
Elisabeth Talma Stheeman ²		M		
Sascha Hettrich ⁴	M ⁷	M ⁷		V
Stefan E. Kowski ⁵				
Helmut Ullrich		V	M	M

¹ Bis zum 31. Januar 2018 ² Bis zum 29. Januar 2018 ³ Ab April 2018 ⁴ Ab März 2018 ⁵ Ab Februar 2018 ⁶ Bis zum 31. Dezember 2018
⁷ Ab 1. Januar 2019 V = Vorsitzender M = Mitglied

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 2018 gewährt wurden oder gewährt werden:

in TEUR	Aufsichtsrat	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn ¹	120.000,00	15.000,00	7.500,00	15.000,00	0	28.500,00	178.500,00
Dr. Michael Bütter	60.000,00	7.500,00	0	7.500,00	7.500,00	15.675,00	98.175,00
Frank D. Masuhr ²	3.333,33	0	0	0	1.250,00	870,83	5.454,17
Dr. Claus Nolting	40.000,00	7.500,00	10.000,00	0	0	10.925,00	68.425,00
Elisabeth Stheeman ^{3,2}	3.333,33	0	833,33	0	0	0	4.166,67
Sascha Hettrich ⁴	33.333,33	0	0	0	11.250,00	8.470,83	53.054,17
Stefan E. Kowski ⁵	36.666,67	0	0	0	0	0	36.666,67
Helmut Ullrich	40.000,00	0	20.000,00	7.500,00	7.500,00	14.250,00	89.250,00

¹ Anteilig 9/12 für den Prüfungsausschuss, insgesamt wird die Vergütung auf die Höchstgrenze von TEUR 150 (netto) begrenzt
² Anteilig 1/12, da Ende Januar ausgeschieden ³ Rechnet keine Ust. ab ⁴ Anteilig 10/12, da März eingetreten ⁵ Anteilig 11/12, da Februar eingetreten

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 2018 beträgt das Grundkapital EUR 103.384.729,00, eingeteilt in 103.384.729 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Wie am 2. Januar 2019 veröffentlicht, hält Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt über seine Beteiligung an dritten Gesellschaften, der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, 16,01% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.355.228.

Wie am 12. Dezember 2018 veröffentlicht, halten Amir Dayan/Maria Saveriadou über ihre Beteiligung an dritten Gesellschaften, die Ouram Holding S.à r.l., insgesamt 23,36% der Stimmrechte der Gesellschaft. Die Gesamtzahl der Stimmrechte belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf 103.355.228.

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 <https://ir.tlg.de/stimmrechte> 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).

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 3.644.092 durch Ausgabe von bis zu 3.644.092 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.

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

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG hat am 25. September 2014 den Vorstand zudem ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum 24. September 2019. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

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.

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, 6. März 2019



Gerald Klinck
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
Chief Operating Officer (COO)

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den TLG IMMOBILIEN-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG. Die TLG IMMOBILIEN AG ist das Mutterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns und hat ihren Sitz in Berlin.

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

▼ Portfolio Management

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

▼ Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

▼ Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung durch das interne Transaktionsmanagement gesteuert.

▼ Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehören die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Portfolio durch wertsteigernde Maßnahmen wie z. B. durch Investitionen in Bestandsobjekte, selektive Entwicklung von Potenzialgrundstücken sowie An- und Verkäufe weiterweiterzuentwickeln.

Investitionen in bereits vorhandene Immobilien durch Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen und selektive Neubauten bieten die Chance auf eine erhebliche Wertschöpfung, die in diesem Maße im Umfeld vieler TLG-Kernmärkte aufgrund der Immobilienpreisentwicklung derzeit kaum anders realisierbar ist. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch eine Verbesserung der Bewirtschaftungssituation. Neben dem Wachstum durch Ankäufe wird auch der Verkauf nicht-strategischer Objekte weiter verfolgt, um das Rendite-Risiko-Profil des Gesamtportfolios weiter zu schärfen und die hohe Ertragsstärke des Immobilienbestandes langfristig abzusichern.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS). Daraus resultieren Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Diese betreffen vor allem Immobilien, Rückstellungen, Finanzinstrumente, Umsatzerlöse und latente Steuern.

Für die TLG IMMOBILIEN AG stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	01.2018–12.2018		01.2017–12.2017		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	210,7	100	249,0	97	- 38,4	- 15
Bestandsveränderung	0	0	8,0	3	- 8,0	- 99
Gesamtleistung	210,7	100	257,0	100	- 46,3	- 18
Betrieblicher Aufwand	161,3	77	176,5	69	- 15,2	- 9
Betriebsergebnis	49,4	23	80,5	31	- 31,1	- 39
Beteiligungsergebnis	8,1	0	1,0	0	7,2	728
Finanzergebnis	- 20,1	0	- 47,2	0	27,1	- 57
Sonstige operative Effekte	1,4	0	1,3	0	0,1	8
Operatives Ergebnis	38,8	0	35,6	0	3,2	9
Nicht operatives Ergebnis	- 50,5	0	5,7	0	- 56,2	- 982
Ergebnis vor Steuern	- 11,7	0	41,3	0	- 53,0	- 128
Ertragsteuern	8,0	0	- 55,6	0	63,6	- 114
Jahresergebnis	- 19,7	0	96,8	0	- 116,5	- 120

Das Geschäftsjahr 2018 schließt trotz einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 38,8 Mio. (Vj. EUR 35,5 Mio.) mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 19,7 Mio. ab.

Die negative Veränderung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 59,7 Mio. im laufenden Geschäftsjahr und dem in 2017 ausgewiesenen Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von EUR 55,6 Mio. im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 und den daraus resultierenden steuerlichen Verlustvorträgen. Dagegen wirkten das verbesserte Beteiligungs- und Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahr.

Mit einem Vorsteuerergebnis von EUR -11,7 Mio., welches niedriger als das Vorjahresergebnis liegt, konnte die Prognose aus dem Geschäftsbericht 2017 nicht erreicht werden. Dies lag insbesondere am nicht operativen Ergebnis, das im Vergleich zum Vorjahr hoch negativ ausgefallen ist.

Der Rückgang der Umsatzerlöse war auf ein kleineres Verkaufsvolumen in 2018 und dementsprechend um EUR 58,7 Mio. geringere Umsatzerlöse aus Verkäufen zurückzuführen. Gegenläufig wirkten um TEUR 16,3 Mio. höhere Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sowie höhere Erlöse aus Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Der betriebliche Aufwand sank gegenüber dem Vorjahreswert um EUR 15,2 Mio, überwiegend aufgrund deutlich niedrigerer Buchwertabgänge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Gegenläufig wirkten ein höherer Personalaufwand durch die gestiegene Mitarbeiteranzahl und Sonderzahlungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Vorstandsdiensverträge sowie höhere planmäßige Abschreibungen. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung korrespondieren mit der Veränderung der Umsatzerlöse aus Objektbewirtschaftung.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 31,1 Mio., im Wesentlichen verursacht durch geringere Immobilienverkäufe.

Das Beteiligungsergebnis ist insbesondere aufgrund höherer Erträge (EUR 4,2 Mio.), niedrigerer Aufwendungen (EUR 5,7 Mio.) aus Ergebnisabführung und gesunkener Beteiligungserträge (EUR 2,8 Mio.) auf EUR 8,1 Mio. angestiegen.

Das im Geschäftsjahr 2018 um EUR 27,1 Mio. verbesserte Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr geringere Ablösegebühren für Refinanzierungen sowie daraus resultierende niedrigere Zinsaufwendungen zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Zinserträge von verbundenen Unternehmen um EUR 4,9 Mio. angestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 8,0 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 2,8 Mio.), aperiodischen Steuererträgen (EUR -0,4 Mio.) sowie latenten Steuern (EUR 5,6 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.	01.2018 – 12.2018	01.2017 – 12.2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	100,2	48,2	52,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 123,4	- 338,1	214,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 41,4	411,8	- 453,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 64,6	121,9	- 186,5
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	185,7	63,8	121,9
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	121,1	185,7	- 64,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von EUR 100,2 Mio. fiel in 2018 um EUR 52,0 Mio. höher aus als im Vorjahr. Ursächlich sind vor allem höhere Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung und geringere Zinszahlungen für Darlehen.

Der Rückgang des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um EUR 214,7 Mio. auf EUR 123,4 Mio. spiegelt im Wesentlichen den geringeren Umfang an Auszahlungen für Investitionen in bestehende und neu angekaufte Immobilien wider. Die Investitionen in Immobilien betragen EUR 77,7 Mio. und in verbundene Unternehmen EUR 64,1 Mio.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien sanken aufgrund eines geringeren Verkaufsvolumens um EUR 68,3 Mio.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 41,4 Mio. wird getragen durch die Dividendenausschüttung an die Aktionäre von EUR 84,6 Mio. Gegenläufig wirkte die Einzahlung der 2. Tranche eines Darlehens in Höhe von EUR 56,0 Mio.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um EUR 64,6 Mio. auf EUR 121,1 Mio. gesunken. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 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 langfristig behandelt:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Anlagevermögen	2.508,5	93,6	2.449,2	91,4	59,3	2,4
Langfristige Forderungen	0,1	0,0	0,2	0,0	- 0,1	- 50,0
Vorräte	27,9	1,0	28,1	1,0	- 0,2	- 0,7
Kurzfristige Forderungen	15,3	0,6	9,0	0,3	6,3	70,0
Flüssige Mittel	121,1	4,5	185,7	6,9	- 64,6	- 34,8
Übrige Aktiva	6,1	0,2	6,6	0,2	- 0,5	- 7,6
Vermögen	2.679,0	100,0	2.678,8	100,0	0,2	0,0
Eigenkapital ¹	1.273,7	47,5	1.346,8	50,3	- 73,1	- 5,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.247,0	46,6	1.246,7	46,5	0,3	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	158,3	5,9	85,3	3,2	73,0	85,6
Kapital	2.679,0	100,0	2.678,8	100,0	0,2	0,0

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. EUR 10,7 Mio. (Vj. EUR 11,2 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um EUR 59,3 Mio. auf EUR 2.508,5 Mio.

Im Geschäftsjahr 2018 waren insbesondere Zugänge zum Anlagevermögen durch den Ankauf von Immobilien und den Erwerb weiterer verbundener Unternehmen von insgesamt EUR 177,5 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 15,6 Mio. und Abschreibungen (EUR 51,4 Mio.), davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen (EUR 59,7 Mio.), gegenüberstanden.

Die kurzfristigen Forderungen sind um EUR 6,3 Mio. gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführung.

Die liquiden Mittel sind um EUR 64,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gesunken. 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 47,5 % (Vj. 50,3 %) mit Eigenkapital, zu 46,6 % (Vj. 46,5 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind hauptsächlich durch laufzeitbedingte Umgliederungen innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

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

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

Für 2019 wird ein im Vergleich zu 2018 leicht höheres operatives und deutlich höheres Ergebnis vor Steuern erwartet.

Berlin, 6. März 2019



Gerald Klinck
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
Chief Operating Officer (COO)

KONZERNABSCHLUSS

104 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

105 KONZERNBILANZ

106 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

107 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

108 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

108 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

108 A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

108 A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

109 B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

109 B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

110 B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

111 C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

111 C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

111 C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

111 C.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

112 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

112 D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

113 D.2 SACHANLAGEN

114 D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

114 D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

115 D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

115 D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

115 D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

115 D.8 VORRÄTE

115 D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

116 D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

116 D.11 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

116 D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN

116 D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

117 D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

117 D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

117 D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

117 D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

118 D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

118 D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

118 D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

119 D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

119 D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

119 D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

120 D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

120 D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

- 121 E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
- 121 E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
- 124 E.2 SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
- 124 E.3 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE
- 124 E.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
- 124 E.5 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE
- 125 E.6 VORRÄTE
- 125 E.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE
- 125 E.8 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN
- 125 E.9 EIGENKAPITAL
- 125 E.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN
- 126 E.11 UNTERNEHMENSANLEIHEN
- 126 E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN
- 127 E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN
- 127 E.14 LATENTE STEUERN
- 128 E.15 VERBINDLICHKEITEN

- 129 F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 129 F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG
- 129 F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN
- 129 F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN
- 129 F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE
- 129 F.5 PERSONALAUFWAND
- 130 F.6 ABSCHREIBUNGEN
- 130 F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN
- 130 F.8 FINANZERGEBNIS
- 130 F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE
- 130 F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG
- 132 F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

- 132 G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

- 133 H. SONSTIGE ANGABEN
- 133 H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
- 135 H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS
- 136 H.3 AUSFALLRISIKEN
- 137 H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN
- 138 H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN
- 139 H.6 MARKTRISIKEN
- 139 H.7 SENSITIVITÄTEN
- 140 H.8 ANZAHL DER MITARBEITER
- 140 H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS
- 140 H.10 IFRS-2-PROGRAMME
- 141 H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
- 144 H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
- 145 H.13 ANTEILSBESITZLISTE
- 146 H.14 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
- 146 H.15 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

- 147 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Verweis	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Mieterlöse		223.886	168.310
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		45.524	37.693
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.033	2.273
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		271.443	208.276
Aufwendungen aus Betriebskosten ¹		- 60.595	- 41.570
Aufwendungen für Instandhaltung ¹		- 11.283	- 9.025
Übrige Leistungen ¹		- 2.839	- 2.777
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		- 74.717	- 53.372
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	196.726	154.904
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		25.025	83.716
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 25.025	- 81.156
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		7.921	7.827
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		- 88	- 10
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien²	F.2	7.833	10.377
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien²	E.1	552.884	210.782
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	1.996	1.909
Personalaufwand	F.5	- 16.505	- 12.001
Abschreibungen	F.6	- 165.755	- 466
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	F.7	- 16.128	- 19.342
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		561.051	346.163
Finanzerträge	F.8	628	117
Finanzaufwendungen	F.8	- 32.109	- 44.617
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	- 7.904	5.664
Ergebnis vor Steuern		521.666	307.327
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	- 210.720	- 22.955
Konzernjahresergebnis		310.946	284.373
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	E.9		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		- 251	214
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		740	7.993
Gesamtergebnis		311.435	292.580
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		3.019	576
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		307.928	283.797
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.11	2,99	3,56
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.11	2,99	3,56
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		3.019	576
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		308.416	292.004

¹ Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel F.1 verwiesen.

² Darstellung im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel F.2 verwiesen.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2018

Aktiva

in TEUR	Verweis	31.12.2018	31.12.2017
A) Langfristige Vermögenswerte		4.112.755	3.604.369
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.067.527	3.383.259
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		23	17.525
Sachanlagen	E.2	8.933	8.245
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	2.590	165.923
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	13.517	14.914
Sonstige Vermögenswerte	E.5	20.165	14.503
B) Kurzfristige Vermögenswerte		208.092	231.379
Vorräte	E.6	737	762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.4	14.864	10.188
Forderungen aus Ertragsteuern		1.827	1.913
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	1.129	2.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.5	2.562	5.326
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.7	153.893	201.476
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.8	33.080	9.698
Bilanzsumme Aktiva		4.320.847	3.835.748

Passiva

in TEUR	Verweis	31.12.2018	31.12.2017
A) Eigenkapital	E.9	2.157.239	1.936.560
Gezeichnetes Kapital		103.385	102.029
Kapitalrücklage		1.011.381	1.061.087
Gewinnrücklagen		1.023.751	739.603
Sonstige Rücklagen		- 4.593	- 5.083
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.133.924	1.897.636
Nicht beherrschende Anteile		23.315	38.924
B) Fremdkapital		2.163.608	1.899.188
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		1.970.099	1.829.195
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	1.046.342	1.120.901
Unternehmensanleihen	E.11	396.487	395.975
Pensionsverpflichtungen	E.12	8.019	7.858
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	10.254	4.924
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.15	28.508	26.801
Passive latente Steuern	E.14	480.489	272.736
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		193.509	69.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	136.613	24.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.15	35.389	17.169
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.13	4.451	4.049
Steuerschulden		2.743	1.376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.15	14.313	22.583
Bilanzsumme Passiva		4.320.847	3.835.748

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Verweis	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		521.666	307.327
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.4, E.2	165.755	465
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	- 552.884	- 210.782
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	7.904	- 5.664
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.13	563	- 5.217
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		- 7.921	- 7.827
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		- 3.549	147
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		370	- 2.681
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E.6	25	341
Finanzerträge	F.8	- 628	- 425
Finanzaufwendungen	F.8	32.109	44.583
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.4/5	- 5.394	- 1.259
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		3.859	- 18.330
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		161.875	100.679
Erhaltene Zinsen		628	426
Gezahlte Zinsen		- 30.667	- 48.762
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		- 1.824	- 6.291
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		130.011	46.052
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G	25.025	87.597
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		193	- 83
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1, G	- 153.272	- 241.767
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		- 280	- 1.212
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		- 1.417	- 961
Einzahlungen aus Unternehmenserwerben abzüglich zugegangener liquider Mittel	C.2	0	27.789
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 129.751	- 128.637
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	E.11	0	398.924
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.9	0	257.670
Dividendenzahlung	E.9	- 84.645	- 59.340
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.10	56.202	220.098
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.10	- 19.400	- 601.707
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 47.843	215.646
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)		- 47.583	133.060
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		201.476	68.415
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		153.893	201.476
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		153.893	201.476
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		153.893	201.476

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste		
01.01.2017	67.432	440.267	515.094	- 11.128	- 2.162	0	1.009.503
Konzernjahresergebnis	0	0	283.797	0	0	576	284.373
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.993	214	0	8.207
Gesamtergebnis	0	0	283.797	7.993	214	576	292.580
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	52	0	0	38.348	38.400
Dividendenzahlung	0	0	- 59.340	0	0	0	- 59.340
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	14.161	247.948	0	0	0	0	262.109
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	20.436	376.630	0	0	0	0	397.066
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhän- gende Transaktionskosten, nach Steuern	0	- 4.439	0	0	0	0	- 4.439
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	681	0	0	0	0	681
Veränderung der Periode	34.597	620.820	224.509	7.993	214	38.924	927.057
31.12.2017	102.029	1.061.087	739.603	- 3.135	- 1.948	38.924	1.936.560
01.01.2018	102.029	1.061.087	739.603	- 3.135	- 1.948	38.924	1.936.560
Konzernjahresergebnis	0	0	307.928	0	0	3.019	310.946
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	740	- 251	0	489
Gesamtergebnis	0	0	307.928	740	- 251	3.019	311.435
Dividendenzahlung	0	0	- 84.645	0	0	0	- 84.645
Garantiedividende	0	0	0	0	0	- 2.627	- 2.627
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.356	30.384	- 15.855	0	0	- 15.885	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	- 2.784	0	0	0	0	- 2.784
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	- 77.306	0	0	0	0	- 77.306
Einstellung in Gewinnrücklagen	0	0	77.306	0	0	0	77.306
Sonstiges	0	0	- 585	0	0	- 116	- 701
Veränderung der Periode	1.356	- 49.706	284.149	740	- 251	- 15.609	220.679
31.12.2018	103.385	1.011.381	1.023.752	- 2.394	- 2.199	23.315	2.157.239

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 2018 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 Konzernabschluss wurde bis zum 6. März 2019 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 20. März 2019 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 9 FINANZINSTRUMENTE

Im Juli 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die finale Fassung von IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht, die IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten Klassifizierung und Bewertung, Wertminderung und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften zusammen. Die Verabschiedung dieses Standards in der EU erfolgte am 22. November 2016. IFRS 9 gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Die TLG IMMOBILIEN AG wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Eine qualitative und quantitative Beurteilung der Auswirkungen führte zu folgenden Ergebnissen:

- ▼ **Klassifizierung und Bewertung:** Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben bei der TLG IMMOBILIEN AG keine quantitativen Auswirkungen, da die Instrumente, die unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, unter IFRS 9 ebenfalls der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet werden. Für derivative Finanzinstrumente, für die keine Anwendung von Hedge-Accounting erfolgt, ergeben sich im Vergleich zum IAS 39 keine Änderungen unter IFRS 9.
- ▼ **Wertminderung:** Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der TLG IMMOBILIEN AG fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) – welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Die TLG IMMOBILIEN AG wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Wertminderungsansatz an, nach dem für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen ist. Für die übrigen Finanzinstrumente im Anwendungsbereich des ECL-Modells wird der allgemeine Wertminderungsansatz des IFRS 9 angewendet.
- ▼ **Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen:** Die TLG IMMOBILIEN AG wendet aktuell kein Hedge-Accounting an, sodass sich in diesem Bereich keine Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die TLG IMMOBILIEN AG insgesamt gering ausfallen.

IFRS 15 UMSATZERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Im Mai 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen.

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme und IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien.

IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

Die TLG IMMOBILIEN AG wendet den IFRS 15 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Abgesehen vom Erfordernis, umfangreichere Angaben zu den Umsatzerlösen des Konzerns aus Verträgen mit Kunden bereitzustellen, führte die Erstanwendung zu keinen Änderungen im Abschluss.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen:

- ▼ Mieterlöse
- ▼ Erlöse aus Betriebskosten
- ▼ Veräußerungserlöse aus Immobilien

Darüber hinaus weist die Gesellschaft in einem nicht wesentlichen Umfang sonstige Erlöse aus. Diese entfallen im Wesentlichen auf Weiterberechnungen an Dritte und Versicherungserstattungen sowie sonstige Erstattungen, die dem Ergebnis aus Objektbewirtschaftung zugeordnet werden.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Änderungen auf die Mieterlöse, da diese in den Anwendungsbereich von Leasingvereinbarungen gem. IAS 17 bzw. künftig IFRS 16 fallen.

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. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko insbesondere im Fall von Leerstand in allen Fällen bei der TLG IMMOBILIEN liegt.

Ferner hat die TLG IMMOBILIEN in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein.

Darüber hinaus verweisen wir auf Abschnitt D.19.

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE 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
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRS 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine

IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSSE

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 verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte (für das Nutzungsrecht) und Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der heutigen 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.

Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt den Standard nach der modifiziert retrospektiven Methode ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung – unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge als Leasingnehmer – erwartet das Unternehmen keine bedeutenden Auswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich zum 1. Januar 2019 ein Betrag von bis zu EUR 4 Mio. an zu erfassenden Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergibt und dass hieraus im Jahr 2019 ein Betrag von bis zu TEUR 500 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst wird. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden bislang, wie auch zukünftig unter IFRS 16, über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

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

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

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

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

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.13 verwiesen.

C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2018	2017
Stand 01.01.	52	9
Zugänge	2	46
Abgänge	0	-3
Stand 31.12.	54	52

Im Geschäftsjahr 2018 wurde zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten die TLG HH1 GmbH & Co. KG, Berlin, gegründet. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2018 Beherrschung über die Gesellschaft Trinity Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, erlangt. Der Kaufpreis von TEUR 27,5, der in Zahlungsmitteln geleistet wurde, reflektiert das erworbene Vermögen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.13 verwiesen.

C.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Die TLG Immobilien hat am 6. Oktober 2017 im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebotes die Mehrheit der Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft übernommen. Bei der Transaktion handelte es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die Kaufpreisaufteilung war im Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2017 für die folgenden Positionen im Wesentlichen vorläufig, da noch nicht sämtliche Sachverhalte bis zur Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses der TLG IMMOBILIEN-Gruppe abschließend geklärt werden konnten:

- ▼ Rechtsstreitigkeiten
- ▼ Betriebskosten
- ▼ Immobilienbewertung
- ▼ Minderheiten
- ▼ Eventualverbindlichkeiten
- ▼ Latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Kaufpreisaufteilung gemäß IFRS 3.45 innerhalb der vorgeschriebenen zwölf Monate abgeschlossen. Die seinerzeit als vorläufig gekennzeichneten Posten wurden, wie folgt, unverändert übernommen:

in EUR Mio.	06.10.2017
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	800,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	11,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,7
Sonstige Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte	3,7
Zahlungsmittel u. Zahlungäquivalente	27,8
Summe Vermögenswerte	844,3
Langfristige Verbindlichkeiten	480,5
Rückstellungen	7,1
Passive latente Steuern	32,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	44,3
Summe Schulden	572,4
Erworbenes Nettovermögen	271,9
Minderheitenanteile (14,1%)	38,4
Erworbenes Nettovermögen TLG	233,5
Gegenleistung für den Erwerb der Anteile	397,1
Goodwill nach der Partial-Goodwill-Methode	163,5

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 für den Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN (ohne den von der WCM übernommenen Immobilienbestand) auf der Grundlage einer von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG Ende 2018/Anfang 2019 sowie Ende 2017/Anfang 2018 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2018. Der von der WCM übernommene Immobilienbestand wurde von Cushman & Wakefield LLP Ende 2018/Anfang 2019 sowie Ende 2017/Anfang 2018 für die Stichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2018 bewertet.

Projektentwicklungen werden als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von 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.

Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgte mittels des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse, in Einzelfällen, in denen die baurechtlich mögliche Ausnutzung gesichert ist, nach dem Residualwertverfahren.

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

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

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

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

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 dann, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2018	2017
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 Ausbuchtungs des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert.

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

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

Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Details zu Prämisse und Durchführung des Impairment-Tests bei der TLG IMMOBILIEN finden sich in Kapitel D.4.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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 Goodwills, welcher ihr zugewiesen wurde, deren erzielbaren Betrag, ist der dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete

te 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 unter null sinken.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die in 2017 zunächst vorläufig gebildeten Gruppen von CGUs WCM und TLG IMMOBILIEN zu nur noch einer CGU zusammengefasst, da aufgrund der positiv verlaufenen Integration der WCM in die Organisation der TLG IMMOBILIEN sowohl die Verwaltungs-, Steuerungs- und Leitungsansätze nunmehr identisch sind und der Konzern gesamtheitlich geführt wird.

Zum 6. Oktober 2018 erfolgte ein turnusmäßiger Werthaltigkeitstest des sich aus dem Erwerb der WCM 2017 abgeleiteten bilanzierten Goodwill in Höhe von EUR 163,5 Mio. Dabei ergab sich kein Wertminderungsbedarf.

Um eine Harmonisierung mit den internen Planungsprozessen zu erreichen, wurde eine dauerhafte Verschiebung des Impairment-Testings auf den 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres vorgenommen und somit auch eine erneute Prüfung auf Wertminderung des Goodwill per 31. Dezember 2018 notwendig.

Der Buchwert der CGU vor Impairment-Test betrug zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 rund EUR 3.878 Mio. (Vj. EUR 3.081 Mio.).

Die Werthaltigkeitsprüfung erfolgte auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten der zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Dieser wurde aus geschätzten künftigen Zahlungsströmen abgeleitet. Diese basieren auf einer zehnjährigen Detailplanungsphase der TLG IMMOBILIEN AG sowie einem sich daran anschließenden Endwert. Den Schätzungen liegen insbesondere vertraglich fixierte Zahlungsströme, geplante Investitionen, Erfahrungen vergangener Jahre sowie extern erhobene Prognosen zur Immobilienmarktentwicklung zugrunde.

Für die Entwicklung der Nettozahlungsströme nach zehn Jahren wurde zur Schätzung des Endwertes eine nachhaltige jährliche Steigerung des EBITDA um 1,0 % angenommen, die nach Beurteilung der TLG IMMOBILIEN AG das prognostizierte durchschnittliche Marktwachstum nicht überschreitet. Weiterhin wurden die Investitionen auf ein Niveau angepasst, welches die nachhaltige Instandhaltung und Erneuerung der Bestandsimmobilien gewährleistet.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wurden unternehmensspezifische gewichtete Kapitalkosten (Nachsteuer-WACC) in Höhe von 3,5% angesetzt. Der verwendete Nachsteuerzinssatz entspricht einem Vorsteuerzinssatz von 3,9%. Es wurden Veräußerungskosten in Höhe von 1,0% unterstellt.

Unter Ansatz dieser Bewertungsparameter ergab sich zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 ein Wertminderungsbedarf des bis dahin bilanzierten Goodwill in voller Höhe von TEUR 164.724, den Goodwill der TLG FAB aus deren Erstkonsolidierung in Höhe von EUR 1,2 Mio. eingeschlossen, welcher in den Abschreibungen des Geschäftsjahres enthalten ist.

Der Wertminderungsverlust ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Zunahme des Buchwertes der CGU aus der Aufwertung der Immobilien im vierten Quartal keine entsprechende Erhöhung des erzielbaren Betrages der CGU gegenüberstand.

D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus der Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

In den Fällen, in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die TLG IMMOBILIEN übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

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

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

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

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

D.8 VORRÄTE

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

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

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.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.

Nach IAS 39 wurden mittels Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen mögliche Ausfallrisiken durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse berücksichtigt.

IFRS 9 ersetzt das bisherige Wertminderungsmodell der eingetretenen Ausfälle des IAS 39 durch das Modell der erwarteten Ausfälle. Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern dabei das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Nach dem vereinfachten Verfahren werden die Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt. Stattdessen wird sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit-ECL zu 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 ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

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

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

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

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert 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 zu dem 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.; dann wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG IMMOBILIEN trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigerisikorisiko, 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.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen 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 Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die 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 bzw. IAS 39 im Vorjahr vorliegt.

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen 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 Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch in den kumulierten sonstigen Rücklagen stehenden 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 der beizulegende Zeitwert 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, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2018 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.

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

Laufende Zuschüsse in Form von Instandhaltungs- und Aufwendungs Zuschüssen 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 Steuermindierungen, 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 latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für welche 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, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

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

- ▶ 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.
- ▶ Niederstwerttest für den Geschäfts- oder Firmenwert: Für die Bestimmung des Vorliegens einer Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes ist es erforderlich, den Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswertes bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der zahlungsmittelgenerierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung. Wenn die tatsächlich erwarteten künftigen Cashflows geringer als bisher oder die Abzinsungssätze höher als bisher geschätzt ausfallen, kann sich ein Abwertungsbedarf ergeben. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Kapitel D.4.

Hierzu wird ebenfalls auf Kapitel E.1 verwiesen.

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

- ▶ Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und 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 Betriebskostenabrechnungen 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, könnten 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 auch die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

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

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der TLG IMMOBILIEN AG ist der Vorstand.

Die WCM stellt für die TLG IMMOBILIEN ebenfalls kein separates Segment dar, da die Berichterstattung nur innerhalb des oben skizzierten Segments erfolgt und Hauptentscheidungsträger der Vorstand (Personalunion) ist.

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 2018 TEUR 28.474 (Vj. TEUR 22.167) 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 an Minderheiten in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob diese gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung dem Eigenkapital gemäß IAS 1.54 q zuzuordnen sind oder ob diese nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Hierbei erfolgte eine Analyse, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) 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 2018 und 2017 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	3.383.259	2.215.228
Zugang aus Unternehmenserwerb	0	799.948
Zukäufe	140.176	204.931
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	33.070	16.018
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 48.408	- 71.025
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7.921	7.827
Umgliederung in Sachanlagen	- 1.375	- 451
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	552.884	210.783
Buchwert zum 31.12.	4.067.527	3.383.259

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel sowie in geringerem Umfang selektiv auch Hotel vor.

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.

Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen diesen portfoliostrategischen Grundsätzen.

Nach der Übernahme der WCM sowie weiterer Ankäufe, insbesondere des Einzelhandelsportfolios Onyx, im Jahr 2017 mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 1,0 Mrd., lag in 2018 der Schwerpunkt auf der Integration dieser Immobilien in die Plattform der TLG IMMOBILIEN AG. Dementsprechend liegen die Zukäufe des Jahres 2018 mit TEUR 140.176 unter denen der Vorjahre. Die Zukäufe betrafen das Stadtteilzentrum „Klenow Tor“ in Rostock sowie drei Büroobjekte in Hamburg, Mannheim und Eschborn.

Den Ankäufen standen im Jahr 2018 Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 48.408 (Vj. TEUR 71.025) gegenüber. Differenziert nach Assetklassen teilten sich die portfoliostrategischen Verkäufe wie folgt auf: 59 % Einzelhandel, 15 % Büro sowie 26 % Sonstige. Verkäufe der Assetklasse Einzelhandel betrafen größtenteils ein Einzelhandelspaket mit insgesamt 15 Immobilien. Die Umgliederun-

gen enthielten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgegliedert und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft wurden. Die Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR 7.921 (Vj. TEUR 7.827) spiegeln das weiterhin positive Verkaufsumfeld einerseits sowie das erfolgreiche Ausnutzen von Marktopportunitäten andererseits wider.

Die Erhöhung der Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 16.018 im Jahr 2017 auf TEUR 33.070 in 2018 ist im Wesentlichen im vergrößerten Immobilienbestand begründet und betraf nahezu vollständig die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Dabei entfielen auf laufende Capex-Maßnahmen 34%, auf Mieterausbauten 35% sowie auf Entwicklungsmaßnahmen 31% der aktivierten Kosten. Entwicklungsmaßnahmen betrafen im Wesentlichen drei Neubauten und Umbauten/bauliche Erweiterungen von Discountern sowie Vorbereitungsmaßnahmen für zukünftige Projektentwicklungen.

Im Jahr 2018 erfolgte eine Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR 552.884 (Vj. TEUR 210.783), die neben positiven Ergebnissen des aktiven Asset Managements in einer sehr dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in Berlin begründet war. Die größte Wertveränderung auf Objektebene entfiel mit TEUR 119.277 auf die Immobilie Berlin, Alexanderstraße 1, 3, 5. Die Werterhöhung resultiert aus der anhaltenden Aufwertung des Alexanderplatzes als Bürolage mit in 2018 stark angestiegenen Marktmieten, die sich auch in entsprechenden Neuvermietungen im Jahr 2018 gezeigt haben, einhergehend mit einem Absinken der Renditen, insbesondere für nachgefragte Bürolagen in Berlin. Die Marktanpassung entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem ruhenden Bestand handelt es sich um die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2018 im Bestand waren, also ohne im Jahr 2018 erfolgte Ankäufe und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

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

Ruhender Bestand 31.12.2018 versus 31.12.2017	Einheit	Berlin	Dresden/ Leipzig/	Rhein-Main	Sonstige Standorte	Gesamt
Investment Properties 31.12.2018	TEUR	1.572.860	802.388	566.965	983.106	3.925.319
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	TEUR	469.855	78.031	20.927	14.011	582.824
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	%	42,6	10,8	3,8	1,4	17,4
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2018	%	4,13	4,75	4,19	4,99	4,48
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	Pkt.	-0,53	-0,32	-0,31	-0,16	-0,38
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2018	%	4,84	6,08	5,31	6,51	5,58
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	PP	-0,78	-0,38	-0,07	-0,26	-0,50
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2018	EUR/m ² /Monat	11,90	9,63	15,03	8,88	10,43
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	%	4,8	2,9	0,6	1,6	2,7
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2018	EUR/m ² /Monat	15,55	10,09	14,49	8,35	11,23
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	%	25,5	11,2	1,2	0,8	10,8
EPRA Leerstandsquote 31.12.2018	%	2,0	2,1	8,4	2,7	3,1
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	Pkt.	-0,5	0,0	-2,3	0,2	-0,5
WALT, befristete Mietverträge 31.12.2018	Jahre	5,9	7,3	6,3	5,7	6,2
Veränderung 31.12.2018 vs. 31.12.2017	Jahre	0,5	0,0	-0,3	-0,6	-0,1

Bezogen auf den ruhenden Bestand spiegelt die Wertveränderung des Berliner Portfolios im Jahresvergleich mit TEUR 469.855 bzw. 42,6% die Marktdynamik am Standort Berlin, die sich in den gesunkenen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen sowie der gestiegenen Marktmiete zeigt, wider. Ähnliche Effekte zeigen sich an den Standorten Dresden/Leipzig/Rostock sowie im Rhein-Main Gebiet, wengleich deutlich abgemildert. Der ruhende Bestand verzeichnete im Jahr 2018 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um EUR 6,1 Mio. bzw. 2,9%, bei gleichzeitiger Reduzierung der EPRA Leerstandsquote um

0,5 Prozentpunkte auf 3,1% und einer Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 6,2 Jahren.

Zum Ende des Jahres 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG ihr Portfolio analysiert und als Ergebnis dieser Analyse in ein strategisches und nicht-strategisches Portfolio geclustert. Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach der strategischen Einordnung des Portfolios sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2018 dargestellt. Die Übersicht der Vorjahreswer-

te wurde für Vergleichszwecke auf die neue Portfolioclusterung angepasst. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Investment Properties zum 31. Dezember 2018

Portfoliübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2018	Einheit	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
		Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt		
Investment Properties	TEUR	2.173.639	1.202.225	326.740	3.702.604	364.923	4.067.527
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	4,24	4,81	4,37	4,44	5,19	4,50
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	5,12	6,28	5,55	5,51	6,27	5,58
Durchschnittliche Istmiete	EUR/m ² /Monat	11,67	10,08	13,18	11,07	7,57	10,47
Durchschnittliche Marktmiete	EUR/m ² /Monat	13,79	9,82	16,13	12,20	6,97	11,31
EPRA Leerstandsquote	%	4,1	2,1	3,3	3,3	3,5	3,3
Anteil befristete Mietverträge	%	97,3	97,6	98,9	97,6	97,0	97,5

Investment Properties zum 31. Dezember 2017

Portfoliübersicht nach Assetklassen

Stand 31.12.2017	Einheit	Strategisches Portfolio				Nicht-strategisches Portfolio	Gesamt
		Büro	Einzelhandel	Hotel	Gesamt		
Investment Properties	TEUR	1.603.378	1.092.260	285.899	2.981.537	401.722	3.383.259
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	4,66	5,07	4,60	4,80	5,39	4,87
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt	%	5,68	6,68	5,64	6,02	6,80	6,11
Durchschnittliche Istmiete	EUR/m ² /Monat	11,20	9,92	12,92	10,74	7,37	10,06
Durchschnittliche Marktmiete	EUR/m ² /Monat	12,02	9,39	12,73	10,89	6,83	10,07
EPRA Leerstandsquote	%	5,2	1,7	2,3	3,6	3,4	3,6
Anteil befristete Mietverträge	%	97,5	97,7	98,9	97,7	95,7	97,4

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 2018:

Investment Properties zum 31. Dezember 2018 – Sensitivitätsanalyse Stand 31.12.2018

Angegebene Werte in TEUR	Investment Properties		Diskontierungszinssatz	
	-0,5 %	0,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Kapitalisierungszinssatz				

Investment Properties zum 31. Dezember 2017 – Sensitivitätsanalyse Stand 31.12.2017

Angegebene Werte in TEUR	Investment Properties		Diskontierungszinssatz	
	-0,5 %	0,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Kapitalisierungszinssatz				

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2018 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2018	216.214	638.977	520.503	1.375.694
31.12.2017	205.646	602.402	520.025	1.328.073

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 831 (Vj. TEUR 830) 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 entfallen im Wesentlichen auf eigengenutzte Immobilien in Höhe von TEUR 8.104 (Vj. TEUR 6.868).

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Anstiegs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2018 eine Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.590 (Vj. TEUR 165.923) beinhalten insbesondere entgeltliche erworbene Software. Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 164.724 wurde vollständig abgeschrieben.

E.3 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Ausleihungen	12.015	11.527
Verfügungsbeschränkte Guthaben	305	1.516
Derivative Finanzinstrumente	1.650	3.111
Übrige finanzielle Vermögenswerte	676	775
Summe	14.646	16.930

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten im Wesentlichen Darlehen an Minderheitsgesellschafter bei 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 95 der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	16.776	11.420
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	- 1.913	- 1.232
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.864	10.188
davon aus Vermietung und Verwaltung	13.906	9.538
davon aus Veräußerung von Immobilien	69	472
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	888	178

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

E.5 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Abgrenzungen	5.166	5.809
Geleistete Anzahlungen	44	24
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	15.254	10.531
Übrige sonstige Vermögenswerte	2.264	3.466
Summe	22.727	19.829

Die Abgrenzungen beinhalten unter anderem negative Startwerte aus Zinsderivaten, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden.

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 2.562 (Vj. TEUR 5.326) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.6 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	95	120
Unbebaute Grundstücke	642	642
Summe	737	762

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

in TEUR	2018	2017
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	0	1
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	737	761

E.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bankguthaben	153.809	201.469
Kassenbestände	83	7
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	153.893	201.476

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

E.8 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	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	9.698	19.174
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	48.408	71.025
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	- 25.025	- 80.500
Buchwert zum 31.12.	33.080	9.698

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

E.9 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 103.385 (Vj. TEUR 102.029). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht.

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.011.381 (Vj. TEUR 1.061.087) aus. Die Veränderungen (TEUR -49.706) resultieren insbesondere aus der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG sowie aus der Entnahme in Höhe von TEUR 77.306 zur Einstellung in den handelsrechtlichen Bilanzgewinn (Gewinnrücklagen).

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 284.148 auf TEUR 1.023.751 (Vj. TEUR 739.603) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 307.928, die Einstellung aus der Kapitalrücklage sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 84.645 an die Aktionäre, was EUR 0,82 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 2.199 (Vj. TEUR 1.948) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 2.394 (Vj. TEUR 3.135).

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

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

01.01.–31.12.2017 in TEUR	Vor latentem Steuern	Latentes Steuer- ergebnis	Nach latentem Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	11.756	-3.763	7.993
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	306	-92	214

E.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von TEUR 56.202 (Vj. TEUR 220.098).

Zum 31. Dezember 2018 werden im Wesentlichen sechs im Jahr 2019 endfällige Darlehen in Höhe von zusammen TEUR 112.739 (Vj. TEUR 4.228) sowie die 2019 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	31.12.2018	31.12.2017
Restlaufzeit bis 1 Jahr	136.613	24.816
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	1.046.342	1.120.901

E.11 UNTERNEHMENSANLEIHEN

Im November 2017 hat die TLG IMMOBILIEN AG erfolgreich die Platzierung einer unbesicherten, festverzinslichen Anleihe mit einem Gesamtnominalwert von EUR 400 Mio. und einer Stückelung von EUR 100.000 (die „Anleihe“) 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.

E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2018 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter in einer Höhe von TEUR 2.375 sowie auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 5.645. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 13,24 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2018 sind in Höhe von TEUR -314 (Vj. TEUR -294) 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Rechnungszins	1,60 %	1,60 %
Rententrend ¹	2,00 %	2,00 %

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

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018G bzw. im Vorjahr die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

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

in TEUR	2018	2017
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	7.858	8.347
Laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	123	111
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-314	-294
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	352	-306
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	8.019	7.858

Die versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR 243 (Vj. TEUR -37), auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR 0 (Vj. TEUR -269) sowie auf Änderungen demografischer Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR 109 (Vj. TEUR 0). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.171 (Vj. TEUR 2.820) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 802 (Vj. TEUR 597) 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 2018 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.072	9.178
Rententrend ¹	0,50 %	8.400	7.669

Sensitivitätsanalyse 2017 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	6.908	9.026
Rententrend ¹	0,50 %	8.235	7.512

¹ 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. Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die

Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsverpflichtungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5%) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01. 2018	Zufüh- rung	Ver- brauch	Auflö- sung	Stand 31.12. 2018
Rückstellungen aus Prozessrisiken	4.011	587	-664	-111	3.821
Sonstige übrige Rückstellungen	39	661	-3	-68	630
Summe	4.049	1.248	-667	-179	4.451

Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen Verlustrisiken 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.14 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	557.990	562	369.009
Sachanlagen	0	1.385	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	18	0	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	506	0	511
Sonstige Vermögenswerte	2.009	16.717	136	2.977
Pensionsrückstellungen	1.149	0	1.133	0
Sonstige Rückstellungen	0	798	149	0
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.925	2.216	4.642	2.233
Übrige Verbindlichkeiten	3.177	349	389	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	10.278	579.961	7.011	374.730
Verlustvorträge / Zinsvorträge	89.376	0	95.164	0
Outside Basis Differences (OBD)	0	181	0	181
Summe latente Steuern vor Saldierung	99.653	580.142	102.175	374.911
Saldierung	99.653	99.653	102.175	102.175
Bilanzausweis nach Saldierung	0	480.489	0	272.736

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

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	86.323	93.863
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	13.330	8.312
Summe latente Steuerforderungen	99.653	102.175
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	567.986	374.692
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	12.156	219
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	580.142	374.911

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand passiver latenter Steuern für Outside Basis Differences (OBD) TEUR 181 (Vj. TEUR 181).

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa EUR 181 Mio. zur Körperschaftsteuer sowie von EUR 118 Mio. zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.15 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.389	17.169
Summe sonstige Verbindlichkeiten	42.821	49.383
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.437	1.754
Erhaltene Anzahlungen	5	4.352
Sonstige Steuern	3.213	2.006
Investitionszuschüsse	786	950
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	15	2.315
Abgrenzungen aus Derivaten	1.917	2.164
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	22.010	22.088
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	2.627	0
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	5.192
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10.811	8.563
Summe Verbindlichkeiten	78.210	66.553

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bis zu 1 Jahr	49.702	39.752
1–5 Jahre	1.265	0
Über 5 Jahre	27.243	26.801
Summe	78.210	66.553

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2018 und 2019.

Die im Vorjahr höheren erhaltenen Anzahlungen resultierten aus Objektverkäufen.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeiträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 786 sind TEUR 623 langfristig.

Die im Vorjahr höheren Verbindlichkeiten gegenüber Mietern resultieren aus Guthaben aus den zum Jahresende erstellten Nebenkostenabrechnungen und Überzahlungen der Mieter.

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2018 deutlich angestiegen, was vor allem auf den Erwerb der WCM sowie die weiteren Objektzugänge zurückzuführen ist.

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

Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 163 (Vj. TEUR 1.221) vereinnahmt.

Zur Angleichung an die überwiegende Industriepraxis wurden die Vorjahresvergleichswerte für die Aufwendungen für übrige Leistungen innerhalb der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung angepasst. Insgesamt wurden TEUR 1.345 aus den übrigen Leistungen der Objektbewirtschaftung in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Diese betrafen im Wesentlichen Akquisitionsaufwendungen sowie Honorare für Verkehrswertgutachten. Außerdem wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.057 aus den Aufwendungen aus übrigen Leistungen der Objektbewirtschaftung in die Position Aufwendungen für Instandhaltung umgegliedert. Darüber hinaus wurden Beträge von TEUR 10 in die Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien sowie TEUR 1 in die Aufwendungen aus Betriebskosten umgegliedert.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich in 2018 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	25.025	83.716
Buchwert der veräußerten Immobilien	-25.025	-81.156
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7.921	7.827
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-88	-10
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.833	10.377

Die Wertveränderungen von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2018 zu einem positiven Ergebnis von TEUR 7.921 (Vj. TEUR 7.827). Im vergangenen Geschäftsjahr waren diese Beträge sowie die unterjährige Wertanpassung noch im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Zur Anpassung an die überwiegende Industriepraxis wurde der Ausweis im Vergleich zum Vorjahr entsprechend angepasst.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für 34 Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge mit einem Gesamtaufpreis von TEUR 48.408 abgeschlossen. Aus der Assetklasse Einzelhandel wurden neben fünf Einzelobjekten insbesondere ein Einzelhandelsportfolio mit insgesamt 15 Objekten verkauft. Die weiteren Verkäufe betrafen die Assetklassen Büro und Sonstige mit fünf bzw. neun Objekten. Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 7.921. Zum Berichtsstichtag ist für 15 dieser in 2018 beurkundeten Verkäufe der Übergang von Nutzen und Lasten bereits 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 2018 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie auf Like-for-like-Basis, d. h. ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe 2018, durch den Leerstandsabbau sowie die kontinuierliche Steigerung der Istmieten getrieben.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in der Berichtsperiode 2018 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Auflösung von Wertberichtigungen	327	781
Erträge aus früheren Jahren	1.181	432
Übrige sonstige Erträge	488	697
Summe	1.996	1.909

F.5 PERSONALAUFWAND

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

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Gehälter	11.588	7.980
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.614	1.426
Boni	1.631	1.540
Abfindungen	200	375
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	1.472	681
Summe	16.505	12.001

Der Anstieg des Personalaufwandes hängt im Wesentlichen mit der Vergütung für die beiden ehemaligen Vorstände zusammen, was sich in den Gehältern und anteilsbasierten Vergütungen auswirkt. Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

Darüber hinaus haben sich die Gehälter und Sozialaufwendungen wegen der Veränderung der Mitarbeiteranzahl aufgrund der Integration der WCM sowie aufgrund von Einstellungen neuer Mitarbeiter erhöht.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

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

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)	164.724	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	619	188
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	139	61
Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen	19	216
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	254	0
Summe	165.755	466

Bezüglich der Abschreibungen zum Goodwill verweisen wir auf Kapitel D.4.

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.221	922
Beratungs- und Prüfungsgebühren	5.586	10.801
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	2.536	2.401
Abschreibungen auf Vorratsimmobilien	20	0
Nebenkosten Geschäftsräume	820	616
Unternehmenswerbung	898	968
Kfz- und Reisekosten	594	564
Sonstige Steuern	28	38
Übrige	4.472	3.537
Auflösung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten	- 45	- 505
Summe	16.128	19.342

Die höheren Beratungs- und Prüfungsgebühren im Vorjahr waren im Wesentlichen geprägt durch die Transaktionskosten im Zuge der WCM-Übernahme.

Der Posten Übrige enthält im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütungen, Entschädigungszahlungen, nicht abziehbare Vorsteuern sowie Gerichts- und Prozesskosten, welche u. a. durch die Integration der WCM angestiegen sind.

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

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Zinserträge aus Bankguthaben	- 4	- 17
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	- 187	- 28
Übrige Finanzerträge	- 437	- 72
Summe Finanzerträge	- 628	- 117
Zinsaufwand für Zinsderivate	6.449	17.084
Darlehenszinsen	23.719	18.807
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	123	111
Übrige Finanzaufwendungen	1.817	8.615
Summe Finanzaufwendungen	32.109	44.617
Finanzergebnis	31.481	44.500

Das Finanzergebnis war im Geschäftsjahr 2017 durch Sondereffekte in Höhe von rd. TEUR 19.198 innerhalb der Aufwendungen für Zinsderivate und übrige Finanzaufwendungen aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Refinanzierungen/Darlehensablösungen geprägt. Im Geschäftsjahr 2018 sind derartige Aufwendungen lediglich in Höhe von TEUR 22 angefallen.

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2018 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR -7.904 (Vj. Ertrag in Höhe von TEUR 5.664).

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	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Laufende Ertragsteuern	3.354	2.258
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	0	1.964
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	- 398	- 3.066
Latente Steuern	207.764	21.799
Steueraufwand/Steuerertrag	210.720	22.955

Die laufenden Ertragsteuern sind insbesondere wegen der höheren Ergebnisse aus der steuerlichen Gewinnermittlung gestiegen. Der Anstieg hat wegen der Nutzung des Zins- und Verlustvortrags lediglich TEUR 1.096 betragen.

Die periodenfremden Ertragsteuern ergeben sich insbesondere aus der Steuerveranlagung der TLG IMMOBILIEN AG für 2016 (TEUR 356).

Der Anstieg beim latenten Steueraufwand ist insbesondere auf höhere Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden dürfen (TEUR 189.541).

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	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
IFRS-Ergebnis vor Steuern	521.666	307.327
Konzernsteuersatz in %	30,68 %	30,67 %
Erwartete Ertragsteuern	160.021	94.257
Gewerbsteuerliche Sonderregelungen	- 730	848
Steuersatzänderungen infolge Sitzverlagerung	4.323	0
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	- 195	- 1.045
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	- 500	- 3.064
Latente Steuern für Vorjahre	- 750	0
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	- 2.527	- 70.094
Nicht verrechenbare Verluste	259	0
Steuerfreie Erträge	- 274	16
Nicht abziehbare Aufwendungen	51.114	2.195
Übrige Steuereffekte	- 21	- 159
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	210.720	22.955
Effektiver Steuersatz in %	40,39 %	7,47 %

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 heheberechtigten 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 damit im Berichtsjahr 40,39 % (Vj. 7,47 %). Der effektive Steueraufwand steigt gegenüber dem Vorjahr um 32,92 Prozentpunkte.

Steuersatzerhöhend wirkt in diesem Jahr insbesondere die Abschreibung auf den Goodwill, die steuerlich nicht abziehbar ist (+9,68 Prozentpunkte). Gegenüber dem Vorjahr hat sich der steuersatzmindernde Effekt aus dem erstmaligen Ansatz von Verlustvorträgen erheblich verringert (lfd. Jahr -0,48 Prozentpunkte; Vorjahr -22,81 Prozentpunkte).

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

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	102.175	16.479
Erfolgswirksame Veränderung	- 2.533	71.852
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	11	- 3.855
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	17.698
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	99.653	102.175
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	374.911	231.540
Erfolgswirksame Veränderung	205.231	93.652
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	49.719
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	580.142	374.911

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

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.14.

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	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	307.928	283.797
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	102.842	79.681
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,99	3,56
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	115
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	102.842	79.796
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,99	3,56

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.7.

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 83.959 gestiegen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen, dass die WCM im Jahr 2018 Ergebnisbeiträge und Einzahlungsüberschüsse erstmals für ein volles Geschäftsjahr in den Konzern einbringt. Darüber hinaus waren im Vorjahr Zahlungen in Höhe von TEUR 19.198 für die vorfällige Ablösung der Darlehen und Zinssicherungen zu leisten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend zahlungswirksame Zu- und Abgänge von Immobilien. Die höheren Auszahlungen (TEUR 1.114) im Vergleich zum Vorjahr basieren im Wesentlichen auf deutlich niedrigeren Verkaufseinnahmen nicht strategiekonformer Objekte sowie auf geringeren Auszahlungen für Bestandsimmobilien (2018: TEUR 153.272; Vj. TEUR –241.767).

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Dividendenausschüttung an die Aktionäre in Höhe von TEUR 84.645, welche sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 25.305 erhöhte. Gegenläufig wirkte die Einzahlung aus einem Darlehen in Höhe von TEUR 56.202.

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

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
Gesamt Verbindlichkeiten	1.541.692	36.802	948	1.579.442

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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:

31.12.2018 in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2018	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2018	Fair Value-Hierarchiestufe
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
Summe finanzielle Vermögenswerte		183.551	153.893	28.008	1.650	0	183.551	
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	2
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
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.667.906	0	1.641.184	10.254	16.468	1.696.798	
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	

31.12.2017 in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2017	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2017	Fair Value-Hierarchiestufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	11.527	0	11.527	0	0	11.527	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	HfT	3.386	0	0	3.386	0	3.386	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	10.188	0	10.188	0	0	10.188	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.016	0	2.016	0	0	2.016	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	201.476	201.476	0	0	0	201.476	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		228.594	201.476	23.731	3.386	0	228.594	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	1.145.717	0	1.145.717	0	0	1.174.706	2
Unternehmensanleihen	FLaC	395.975	0	395.975	0	0	399.188	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	17.169	0	17.169	0	0	17.169	3
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	4.924	0	0	0	0	4.924	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	49.384	0	0	27.837	21.547	49.384	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.613.169	0	1.558.861	27.837	21.547	1.645.371	
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	HfT	3.386	0	0	3.386	0	3.386	
Darlehen und Forderungen	LaR	225.207	201.476	23.731	0	0	225.207	
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	1.608.245	0	1.558.861	27.837	21.547	1.640.447	
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	4.924	0	0	0	0	4.924	

Innerhalb der Klasse Sonstige langfristige Vermögenswerte ist ein begebenes Darlehen der Kategorie LaR zugeordnet. Der Fair Value weicht nicht wesentlich von den fortgeführten Anschaffungskosten ab.

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.

Der neue IFRS 9 ersetzt IAS 39 und vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Die Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zu den neuen Bewertungskategorien des IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns und ist in folgender Tabelle den bisherigen Kategorien des IAS 39 gegenübergestellt:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39		Bewertungskategorie nach IFRS 9		Buchwerte zum 01.01.2018 nach IAS 39	Buchwerte zum 01.01.2018 nach IFRS 9	Differenz
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	11.527	11.527	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	HfT	Erfolgswirksame Erfassung der Marktveränderung	FVTPL	Erfolgswirksame Erfassung der Marktveränderung	3.386	3.386	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	10.188	10.188	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.016	2.016	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	201.476	201.476	0
Summe finanzielle Vermögenswerte					228.594	228.594	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.145.717	1.145.717	0
Unternehmensanleihen	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	395.975	395.975	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	17.169	17.169	0
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	Erfolgswirksame Erfassung der Marktveränderung	FVTPL	Erfolgswirksame Erfassung der Marktveränderung	4.924	4.924	0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	49.384	49.384	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten					1.613.169	1.613.169	0

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Held for Trading (HfT), Financial Liabilities measured at amortised Costs (FLaC), Financial Liabilities held for Trading (FLHfT)
Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets at amortised Costs (AC), At Fair Value through Profit and Loss (FVTPL), Financial Liabilities measured at amortised Costs (FLaC)

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	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	266	14
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	7.904	- 5.664
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	25.536	27.422
Summe	33.706	21.772

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 628 (Vj. TEUR 117) 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 in Höhe von TEUR 23.719.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der 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 sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung

und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

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.

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 2018 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.067.527	3.383.259	684.268	20,2
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	23	17.525	-17.502	-99,9
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	8.104	6.868	1.236	18,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	33.080	9.698	23.382	241,1
Vorräte (IAS 2)	737	762	-25	-3,3
Immobilienvermögen	4.109.471	3.418.112	691.359	20,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.579.442	1.541.692	37.750	2,4
Zahlungsmittel	153.893	201.476	-47.583	-23,6
Nettoverschuldung	1.425.549	1.340.216	85.333	6,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	34,7	39,2	-4,5 Pkt.	

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 34,7 % und sinkt im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 Prozentpunkte. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

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

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

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

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

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

31.12.2018 in TEUR	Buchwert vor Wert- minderung	Wert- minderung	Rest- buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.776	-1.913	14.864
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.692	-46	14.646
Summe	31.468	-1.959	29.510

31.12.2017 in TEUR	Buchwert vor Wert- minderung	Wert- minderung	Rest- buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.420	-1.232	10.188
Sonstige finanzielle Vermö- genswerte	16.987	-57	16.930
Summe	28.407	-1.289	27.118

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

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 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
Summe	1.288	1.015	-18	-327	0	1.959

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2017 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand Stichtag
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.323	245	-723	-778	164	1.232
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	60	10	-11	-3	0	57
Summe	2.383	255	-734	-781	164	1.288

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

31.12.2018 in TEUR	Buchwert	Wertberichtigt		Nicht wertberichtigt			
		Bruttowert	Wert- berichtigung	Zum Stichtag weder wert- gemindert noch überfällig	Zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
					< 90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.864	3.428	-1.913	7.955	2.055	1.152	2.186
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.646	14.634	-46	0	0	0	58
Summe	29.510	18.062	-1.959	7.955	2.055	1.152	2.244

31.12.2017 in TEUR	Buchwert	Wertberichtigt		Nicht wertberichtigt			
		Bruttowert	Wert- berichtigung	Zum Stichtag weder wert- gemindert noch überfällig	Zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
					< 90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.188	5.614	-1.232	4.584	79	439	704
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.930	16.890	-57	0	2	0	96
Summe	27.118	22.504	-1.289	4.584	81	439	800

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
31.12.2018			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.404	-41.159	4.246
31.12.2017			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.930	-42.512	2.915

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
31.12.2018			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-41.159	42.404	-3.519
31.12.2017			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-42.512	43.930	-1.811

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter 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 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 beizulegendem Zeitwert des TLG IMMOBILIEN-Konzerns ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

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
Summe	1.667.907	203.645	533.255	1.033.031

31.12.2017 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.145.717	35.341	483.360	750.081
Unternehmensanleihen	395.975	5.500	22.015	410.986
Derivative Finanzinstrumente	4.924	6.225	6.605	-11.528
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.169	17.169	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	49.384	22.340	243	26.801
Summe	1.613.169	86.577	512.223	1.176.340

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 100 % (Vj. 100 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,90 % (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 2018	1.579.443	1.578.876	124.736	452.731	1.001.409
Prolongationsstruktur 2017	1.541.692	1.540.357	74.400	380.444	1.085.513

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen 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 2018 kam es zu keinem Bruch eines wesentlichen 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 nicht im TLG IMMOBILIEN-Konzern, da die wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2018 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
Derivate-Hft-Assets	1.650	0
davon Zinsswaps	432	0
davon Floors	1.219	0
Derivate-Hft-Liabilities	10.254	0
davon Zinsswaps	10.254	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-Hft-Assets	3.111	0
davon Zinsswaps	1.901	0
davon Floors	1.210	0
Derivate-Hft-Liabilities	4.924	0
davon Zinsswaps	4.924	0

Die abgeschlossenen Derivate wurden bis Ende März 2017, sofern diese die Hedge-Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gem. IAS 39 eingesetzt.

Das Hedge-Accounting für die Derivate 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. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair Value-Änderung.

in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand per 01.01.	-4.285	-16.041
Erfassung im kumulierten sonstigen Ergebnis im Berichtszeitraum	0	5.355
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	831	6.401
Endbestand per 31.12.	-3.454	-4.285

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 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
31.12.2018		
Finanzschulden	2.926	-2.926
Zinsderivate	20.502	-20.705
Floors	- 812	1.555

Finanzinstrumente in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
31.12.2017		
Finanzschulden	-2.248	2.248
Zinsderivate	24.221	-25.415
Floors	-782	1.557

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2018 waren 132 (31.12.2017: 137) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2018		Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2017	
	31.12.2018		31.12.2017	
Unbefristet Beschäftigte	129	126	134	113
Befristet Beschäftigte	3	3	3	3
Gesamt	132	129	137	116

*Mit WCM 26 Mitarbeiter

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	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	561	253
Andere Bestätigungsleistungen	176	635
Steuerberatungsleistungen	0	3
Gesamthonorar	737	891

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 561 beinhalten erstmals Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses sowie der Prüfung des Konzernabschlusses der WCM AG in Höhe von TEUR 213. Weitere TEUR 7 entfallen auf Leistungen im Zusammenhang mit freiwilligen Prüfungen von Tochtergesellschaften der WCM AG.

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

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der anteilsbasierten Vergütung in 2018 beträgt TEUR 253.

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

H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Die Ende September 2014 abgeschlossenen Anstellungsverträge der Vorstände beinhalteten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018. Im Januar 2018 erhielten die Vorstände ein neues Long-Term-Incentive-Programm für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022. Die Tranche 2018 aus dem Long-Term-Incentive-Programm aus 2014 wurde dabei durch die Tranche 2018 aus dem neuen Long-Term-Incentive-Programm ersetzt. Mit dem Ausscheiden der Vorstände im Oktober 2018 wurden alle ausstehenden Tranchen ausgezahlt.

Die aktuellen Vorstände erhalten ebenfalls eine Long-Term-Incentive-Vergütung in jedem Geschäftsjahr ihrer Vorstandstätigkeit.

Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt.

Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei die NAV-Entwicklung sowie die Entwicklung des TLG IMMOBILIEN 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 2018 ein Personalaufwand für den LTI der alten und neuen Vorstände in Höhe von TEUR 1.446 (Vj. TEUR 519) erfasst. Die gebildeten Rückstellungen betragen TEUR 497 (Vj. TEUR 0).

Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag für die LTI-Tranche 2018 betrug TEUR 108 und wurde mit einem anerkannten Optionspreismodell ermittelt. Siehe zu den Vorstandsansetzungsverträgen ebenfalls die Ausführungen 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 den TLG IMMOBILIEN-Konzern auszuüben, oder 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 DIC Asset AG und die Ouram Holding S.à r.l. als nahestehende Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zwischen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt / Main, wurde in 2017 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der am 9. Februar 2018 im Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen und damit wirksam wurde.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwischen der Gesellschaft und den Tochtergesellschaften

- ▼ TLG EH1 GmbH
- ▼ TLG EH2 GmbH
- ▼ TLG FAB GmbH

Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbearbeitungsvertrag abgeschlossen und 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. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

Am 15. März 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG ein Darlehensvertrag über TEUR 5.564 geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,97 % p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Begleichung von Verbindlichkeiten der WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der WCM AG, konkret zur Zahlung von Kaufpreisverpflichtungen (Kaufpreiseinbehalte) im Zusammenhang mit dem Erwerb der von dieser gehaltenen Immobiliengesellschaften.

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 2018 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Mit Wirkung zum 17. September 2018 wurden die Herren Gerald Klinck (CFO) und Jürgen Overath (COO) zu weiteren Vorständen der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Die Vorstände Peter Finkbeiner und Niclas Karoff sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2018 aus der TLG IMMOBILIEN AG ausgeschieden.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2018 ebenfalls geändert.

Frau Elisabeth Talma Stheeman hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 29. Januar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Stefan E. Kowski durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 21. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt, in welcher Herr Kowski zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Kowski 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.

Ferner hat Herr Frank D. Masuhr sein Amt im Aufsichtsrat zum 31. Januar 2018 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 5. März 2018 wurde Herr Sascha Hettrich gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt, in welcher er zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Hettrich 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.

Schließlich hat Herr Dr. Claus Nolting sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum 31. Dezember 2018 niedergelegt.

Nach dem Berichtsstichtag wurde Herr Jonathan Lurie durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 15. Februar 2019 gerichtlich bis zum Ende der Hauptversammlung 2019 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Im Geschäftsjahr 2018 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Festvergütung	890	600
Nebenleistungen	208	117
Zwischensumme Festvergütung	1.098	717
Einjährige variable Vergütung (STI)	626	520
Mehrfachjährige variable Vergütung (LTI)	476	0
Zwischensumme variable Vergütung	1.102	520
Gesamtvergütung	2.200	1.237

Darüber hinaus haben die beiden ehemaligen Vorstände Herr Finkbeiner und Herr Karoff eine Sondervergütung in Höhe von TEUR 1.794 erhalten.

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

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2018 auf EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2018 EUR 2,4 Mio. (Vj. EUR 2,9 Mio.) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2018 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,6 Mio. (Vj. EUR 0,5 Mio.).

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

in TEUR	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	2.306	1.759
Andere langfristig fällige Leistungen	1.794	0
Anteilsbasierte Vergütung	1.446	519
Summe	5.546	2.279

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

Michael Zahn (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 05.09.2014 Mitglied
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 08.09.2014 Vorsitzender
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen SE, Berlin	seit 23.04.2018
Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	vom 20.11.2017 bis 08.02.2018
Vorsitzender des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin	Juni 2015 bis 26.06.2018
Mitglied des Aufsichtsrates, Scout24 AG, München	
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	
Dr. Michael Bütter (stellvertretender Vorsitzender)	seit 25.09.2014 Mitglied
Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 07.03.2017 stellvertr. Vorsitzender
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.10.2014
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Rechtsanwalt	seit 29.11.2017
Chief Executive Officer (CEO) und Sprecher des Vorstandes, CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg	01.05.2018 bis 31.12.2018
Mitglied des Executive Committees und Group General Counsel, Scout24 AG, Berlin	01.10.2015 bis 30.04.2018
Mitglied des Board of Directors, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Chairman des Audit Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied des Investment und Finance Committees, ADO Properties S.A., Luxemburg	
Mitglied und Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Assmann Beraten + Planen AG, Berlin	
Sascha Hettrich	seit 05.03.2018 Mitglied
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.01.2019
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.01.2019
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017 Mitglied und seit 23.04.2018 Vorsitzender
Mitglied des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	seit 06.06.2018
Geschäftsführer, Hettrich Tomorrow GmbH, Berlin	
CEO, Vivion Capital Partners S.A., Luxembourg	seit Oktober 2018
Vorsitzender des Gesellschafterausschusses, Lianeo Real Estate GmbH, Berlin	seit Oktober 2018
Stefan E. Kowski	seit 21.02.2018 Mitglied
Partner, Novalpina Capital LLP, London	
Jonathan Lurie	seit 15.02.2019 Mitglied
Senior Adviser, Real Estate, McKinsey & Company, London	seit 2018
Managing Partner, Realty Corporation Ltd., London	seit 2018
Frank D. Masuhr	10.02.2017 bis 31.01.2018 Mitglied
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	29.11.2017 bis 31.01.2018
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	seit 20.02.2018
Mitbegründer und Managing Partner, Vermont Partners AG, Baar (Schweiz)	
Dr. Claus Nolting	05.09.2014 bis 31.12.2018 Mitglied
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	25.09.2015 bis 31.12.2018
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	07.03.2017 bis 31.12.2018
Rechtsanwalt und Berater	
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied im Nominierungsausschuss, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied im Präsidium, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied im Vergütungskontrollausschuss, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf	
Mitglied des Aufsichtsrates, Hamburg Trust Real Estate Management GmbH, Hamburg	
Mitglied im Aufsichtsrat, LEG Immobilien AG, Düsseldorf	
Vorsitzender des Aufsichtsrates, MHB-Bank AG, Frankfurt am Main	

Elisabeth Talma Stheeman	25.09.2014 bis 29.01.2018 Mitglied
Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	01.10.2014 bis 29.01.2018
Independent Non-Executive Board Director, London	
Governor (Beirat), London School of Economics (LSE), London	
Stellvertretende Vorsitzende des Finanzausschusses, London School of Economics (LSE), London	
Senior Advisor, Bank of England / Prudential Regulation Authority (PRA), London	vom 01.09.2015 bis 18.02.2018
External Member of Financial Policy Committee, Bank of England, London	seit 19.02.2018
Mitglied im Aufsichtsrat, Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Stellvertretende Vorsitzende des Risikoausschusses, Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses, Aareal Bank AG, Wiesbaden	
Mitglied im Aufsichtsrat, Korian SA, Paris	
Mitglied im Prüfungsausschuss, Korian SA, Paris	
Helmut Ullrich	seit 23.07.2015 Mitglied
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 13.08.2015
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 10.11.2016
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017
Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	seit Februar 2018
Mitglied des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26.06.2018
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26.06.2018

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 1.654 (Vj. TEUR 1.304) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 7.352 (Vj. TEUR 6.625).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.289 (Vj. TEUR 924) sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft mit einer Verpflichtung in Höhe von TEUR 202 (Vj. TEUR 235) abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen Mietverträge über die Anmietung von Räumen zur Archivierung mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 163 (Vj. TEUR 105).

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 2018 betrug TEUR 211 (Vj. TEUR 271).

H.13 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2018 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am 31.12.2018 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 in TEUR	Anteilsbesitz direkt / indirekt
1	Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	6.772	18	indirekt
2	Barisk GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	3.656	102	indirekt
3	Berkles GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	3.369	52	indirekt
4	Greenman 1D GmbH, Berlin ^{2,4}	94,00 %	5.286	0	indirekt
5	Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100,00 %	22.200	0	direkt
6	Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin ²	100,00 %	26	13	indirekt
7	TLG EH1 GmbH Berlin ^{2,3}	94,90 %	17.062	445	direkt
8	TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90 %	27.308	1.307	direkt
9	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.028	727	indirekt
10	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.292	413	indirekt
11	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	1.203	167	indirekt
12	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	14.327	537	indirekt
13	TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3,5}	100,00 %	94.025	0	direkt
14	TLG FAB GmbH (ehemals TLG FAB S.à r.l., Luxemburg) ^{2,3}	86,92 %	27.896	0	direkt
15	TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00 %	359	0	direkt
16	TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3,5}	100,00 %	73.025	0	direkt
17	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00 %	24.104	0	direkt
18	Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	13.752	- 767	indirekt
19	WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	19	0	indirekt
20	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	91,59 %	249.603	6.317	direkt
21	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ¹	100,00 %	- 2.439	- 1.382	indirekt
22	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90 %	298	90	indirekt
23	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90 %	864	364	indirekt
24	WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	88,00 %	- 2.211	376	indirekt
25	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	17.909	2.254	indirekt
26	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	6.321	- 88	indirekt
27	WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (ab 28.01.2019 TLG BN1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00 %	63	- 19	indirekt
28	WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (ab 28.01.2019 TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00 %	63	- 19	indirekt
29	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	5.954	- 391	indirekt
30	WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	- 133	57	indirekt
31	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	5.425	- 579	indirekt
32	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	4.433	- 165	indirekt
33	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	2.012	- 176	indirekt
34	WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	1.869	71	indirekt
35	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	5.115	605	indirekt
36	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	5.615	865	indirekt
37	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	1.279	313	indirekt
38	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90 %	962	- 58	indirekt
39	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90 %	4.051	429	indirekt
40	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.835	152	indirekt
41	WCM Office III GmbH, Berlin ²	94,90 %	703	85	indirekt
42	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.117	178	indirekt
43	WCM Technical Services GmbH, Berlin ²	100,00 %	28	7	indirekt
44	WCM Technical Services II GmbH, Berlin ²	100,00 %	34	- 3	indirekt
45	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	33.941	158	indirekt
46	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00 %	114	33	indirekt
47	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00 %	78	50	indirekt
48	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	- 2.250	131	indirekt
49	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	- 347	- 143	indirekt
50	WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin ²	100,00 %	37	8	indirekt
51	WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin ²	100,00 %	31	5	indirekt
52	WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin ²	100,00 %	58	22	indirekt
53	TLG HH1 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	58.521	0	direkt
54	Trinity Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ² (ab 28.01.2019 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin)	100,00 %	25	0	direkt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

⁵ Abweichendes Wirtschaftsjahr; letzter vorliegender Jahresabschluss zum 30.06.2018

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften um zwei Gesellschaften. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2 sowie Kapitel C.3.

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

H.14 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Verhandlung zum Verkauf eines Portfolios von Einzelhandelsmärkten ist bereits Anfang März 2019 so weit fortgeschritten, dass voraussichtlich noch im März ein Vertragsabschluss zu einem Verkaufspreis von rd. EUR 118 Mio. zu Stande kommt. Hierbei würde bezogen auf den zum 31. Dezember 2018 bilanzierten IFRS-Wert ein Verkaufsergebnis von ca. EUR 6,5 Mio. erzielt werden. Eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien gemäß IFRS 5 ist zum 31. Dezember 2018 unterblieben, da zu diesem Zeitpunkt noch keine hinreichende Sicherheit darüber bestanden hat, ob der Verkaufsprozess innerhalb von 12 Monaten erfolgreich abgeschlossen würde.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat Herrn Jonathan Lurie mit Wirkung zum 15. Februar 2019 und bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2019 als weiteres Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Herr Lurie folgt damit auf Dr. Claus Nolting, der sein Amt zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatte.

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 2018 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.tlg.de bzw. www.ir.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 6. März 2019



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 2018, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 enthaltene Versicherung.

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 2018 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. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der 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.

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. BEWERTUNG DES GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTES AUS DEM ERWERB DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Der Vorstand der TLG Immobilien AG führt jährlich einen Werthaltigkeitstest für den bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwert durch. Die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten und die Überprüfung der Werthaltigkeit für jede Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sind im hohen Maße von Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand abhängig und daher ermessensbehaftet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die vorläufige Zuordnung auf die Gruppen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass der Goodwill auf Gesamtkonzernebene der TLG Immobilien AG zu überprüfen ist. Die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten kann Auswirkungen auf das Ergebnis der Werthaltigkeitstests haben.

Der Werthaltigkeitstest zum 31. Dezember 2018 ergab die vollständige Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (im Folgenden: WCM) und führte zu einer Abschreibung des gesamten zum 31. Dezember 2017 bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwertes.

Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögens- und Ertragslage des Konzernabschlusses sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung der Werthaltigkeitstests erachten wir die Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der WCM als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Bei der Analyse der Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten haben wir nachvollzogen, ob entsprechend *IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten* auf die identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Zahlungsmittelzuflüsse erzeugt, abgestellt wurde.

Wir haben die endgültige Bestimmung der im Vorjahr vorläufigen Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Gruppen der zahlungsmittelgenerierbaren Einheiten mit dem Vorstand diskutiert und auf Einklang mit der internen Berichtsstruktur beurteilt.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts haben wir das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitstests im Hinblick auf die Erfordernisse des *IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten* nachvollzogen.

Im Hinblick auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit einem Discounted-Cashflow-Verfahren umfassten unsere Prüfungshandlungen den Abgleich der erwarteten Zahlungsströme mit der vom Vorstand aufgestellten Planung sowie die Würdigung dieser Plan- daten. Soweit ein bedeutender Teil des erzielbaren Betrags aus der Cashflow-Prognose für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir für diese Phase die nachhaltige Wachstumsrate anhand branchenspezifischer Kennzahlen gewürdigt.

Hinsichtlich des zum Ansatz kommenden Kapitalisierungszinssatzes haben wir die einzelnen Parameter darauf hin analysiert, ob diese branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln.

Ergänzend haben wir die Angaben im Konzernanhang in den Abschnitten „Immaterielle Vermögenswerte“, „Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“ und „Unternehmenszusammenschlüsse“ zu der Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Hinblick auf die sich ergebenden Anforderungen der Vorschriften nach *IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten* gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwertes aus dem Erwerb der WCM ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den bezüglich des Geschäfts- oder Firmenwerts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Angabe im Konzernanhang in Abschnitt „C.3 Unternehmenszusammenschlüsse“, „D.3 Immaterielle Vermögenswerte“ und „D.4 Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“ sowie zu den damit in Zusammenhang stehenden Angaben zu Ermessensausübungen des Vorstandes und zu Quellen von Schätzungsunsicherheit auf die Angabe im Konzernanhang „D.23 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats 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. § 289 f Abs. 2 i. V. m. § 315 d 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie unseres Bestätigungsvermerks, insbesondere die Abschnitte „Wir schaffen Werte“, „Bericht des Aufsichtsrates“, „Kennzahlen nach EPRA“ und „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.

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 25. Mai 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 4. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH und sind seit dem Geschäftsjahr 2014 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG ununterbrochen tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 19. März 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

8. MAI 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q1/2019

21. MAI 2019

Hauptversammlung

12. AUGUST 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2019

6. NOVEMBER 2019

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2019

KONTAKT

HERAUSGEBER

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

KONZEPTION, PROJEKTMANAGEMENT UND GESTALTUNG

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main
www.gfd-finanzkommunikation.de

Ligaturas – Reportdesign, Berlin
www.ligaturas.de

DRUCKEREI

Arnold Group, Großbeeren
www.arnoldgroup.de

FOTOGRAFIE

Michael Barth
Michael Fahrig
Martin Gasch
Kristina Geske
ISA
Oli Keinath
Knerer und Lang Architekten
léonwohllhage Architekten
Karsten Prauße
Michael Reinhardt
TLG IMMOBILIEN
WCM

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.

QUARTALSPERFORMANCE

	Einheit	Q1 2018	Q1 2017	Q2 2018	Q2 2017	Q3 2018	Q3 2017	Q4 2018	Q4 2017
Ertragskennzahlen									
Mieterlöse	in TEUR	54.967	39.229	54.603	39.252	56.777	38.820	57.539	51.009
Ergebnis aus Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	47.591	34.394	48.687	36.753	51.458	34.617	48.990	47.784
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	0	0	0	169	0	180	7.833	2.212
Konzernjahresergebnis	in TEUR	19.717	15.709	151.141	60.823	29.242	51.965	110.846	155.876
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	31.648	21.126	35.987	25.379	32.762	23.571	33.593	32.597
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,31	0,29	0,35	0,35	0,32	0,31	0,32	0,34

	Einheit	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Bilanzkennzahlen						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	4.067.527	3.712.866	3.651.646	3.465.835	3.383.259
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	153.893	136.609	109.120	164.384	201.476
Bilanzsumme	in TEUR	4.320.847	4.076.931	4.048.349	3.860.856	3.835.748
Eigenkapital	in TEUR	2.157.239	2.047.970	2.020.746	1.955.969	1.936.560
Eigenkapitalquote	in %	49,9	50,2	49,9	50,7	50,5
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	1.579.442	1.587.478	1.593.284	1.539.889	1.541.692
Nettoverschuldung	in TEUR	1.425.549	1.450.869	1.484.164	1.375.505	1.340.216
Net LTV ²	in %	34,7	39,0	39,9	39,6	39,2
EPRA NAV, bereinigt	in TEUR	2.715.723	2.435.158	2.401.176	2.260.973	2.112.689
EPRA NAV, bereinigt, pro Aktie ¹	in EUR	26,27	23,58	23,26	22,09	20,71

	Einheit	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Portfoliokennzahlen						
Immobilienwert ³	in TEUR	4.109.449	3.722.121	3.665.478	3.476.592	3.400.582
Mietfläche	in m ²	1.912.793	1.915.946	1.897.537	1.914.473	1.875.072
Immobilienwert pro m ²	in EUR/m ²	2.148	1.943	1.932	1.816	1.814
Immobilien	Anzahl	409	414	419	425	426
EPRA Leerstandsquote	in %	3,3	3,6	3,4	3,8	3,6
WALT	in Jahren	6,1	5,9	6,0	6,1	6,3
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	227.154	225.540	221.636	219.864	214.057
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	10,44	10,38	10,26	10,12	10,05
Mietrendite	in %	5,5	6,1	6,0	6,3	6,3
Durchschnittliche Marktmiete	in EUR/m ²	11,27	10,54	10,49	10,07	10,05
Mietrendite auf Marktmiete	in %	6,2	6,5	6,5	6,6	6,6

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 102,0 Mio., zum 31. Dezember 2018 103,4 Mio. Aktien.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2017 79,7 Mio. und 2018 102,8 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung *siehe Seite 74*

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

⁴ Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.



JAHRESPERFORMANCE

	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018
Ertragskennzahlen						
Mieterlöse	in TEUR	114.776	127.392	140.464	168.310	223.886
Ergebnis aus Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	100.263	114.096	125.588	154.904	196.726
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	10.611	8.743	6.391	10.377	7.833
Konzernjahresergebnis	in TEUR	88.650	130.862	94.109	284.373	310.946
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	52.370	63.987	76.877	102.683	133.990
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,97	1,03	1,14	1,29	1,30

	Einheit	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Bilanzkennzahlen						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.489.597	1.739.474	2.215.228	3.383.259	4.067.527
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	152.599	183.736	68.415	201.476	153.893
Bilanzsumme	in TEUR	1.738.000	1.999.461	2.344.763	3.835.748	4.320.847
Eigenkapital	in TEUR	747.964	967.874	1.009.503	1.936.560	2.157.239
Eigenkapitalquote	in %	43,0	48,4	43,1	50,5	49,9
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	770.447	782.688	1.040.412	1.541.692	1.579.442
Nettoverschuldung	in TEUR	617.848	598.952	971.997	1.340.216	1.425.549
Net LTV ²	in %	40,3	33,6	43,4	39,2	34,7
EPRA NAV, bereinigt	in TEUR	914.008	1.171.594	1.252.131	2.112.689	2.715.723
EPRA NAV, bereinigt, pro Aktie ¹	in EUR	14,91	17,37	18,57	20,71	26,27

	Einheit	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Portfoliokennzahlen						
Immobilienwert ³	in TEUR	1.525.986	1.765.834	2.241.615	3.400.582	4.109.449
Mietfläche	in m ²	1.294.815	1.295.443	1.418.975	1.875.072	1.912.793
Immobilienwert pro m ²	in EUR/m ²	1.179	1.363	1.579	1.814	2.148
Immobilien	Anzahl	460	418	404	426	409
EPRA Leerstandsquote	in %	3,9	3,7	3,8	3,6	3,3
WALT	in Jahren	7,4	6,5	6,1	6,3	6,1
Jahresnettokaltmiete ⁴	in TEUR	118.859	131.379	155.276	214.057	227.154
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	8,38	9,23	9,67	10,05	10,44
Mietrendite	in %	7,8	7,4	6,9	6,3	5,5
Durchschnittliche Marktmiete	in EUR/m ²	7,58	8,47	9,38	10,05	11,27
Mietrendite auf Marktmiete	in %	7,6	7,4	7,1	6,6	6,2

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

Anzahl der Aktien gesamt zu den Stichtagen 31. Dezember 2014/2015/2016/2017/2018: 52,0 Mio./61,3 Mio./67,4 Mio./67,4 Mio./102 Mio./103,4 Mio.
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien betrug 2014/2015/2016/2017/2018: 52,0 Mio./53,8 Mio./62,0 Mio./67,4 Mio./79,7 Mio./102,8 Mio.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung [siehe Seite 74](#)

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

⁴ Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

