

JAHRESABSCHLUSS 2018

TLG IMMOBILIEN AG



JAHRESABSCHLUSS

- 01 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 02 BILANZ

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

- 14 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für 2018

| | 2018 EUR | 2017 TEUR |
|--|----------------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | 210.653.197,76 | 249.014 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | 45.335,09 | 8.002 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | <u>17.026.771,74</u> | <u>20.069</u> |
| | 227.725.304,59 | 277.085 |
| 4. Materialaufwand | | |
| a) Buchwertabgänge Immobilienbestand | 15.657.720,33 | 51.602 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | <u>64.398.212,80</u> | <u>52.783</u> |
| | 80.055.933,13 | 104.385 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Gehälter | 15.542.568,19 | 9.804 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 147.026,38 (Vj. TEUR 118) | <u>1.840.645,62</u> | <u>1.326</u> |
| | 17.383.213,81 | 11.130 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 53.659.844,61 | 58.646 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>16.682.710,19</u> | <u>15.459</u> |
| | 59.943.602,85 | 87.465 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.106.692,20 (Vj. TEUR 4.881) | 2.106.692,20 | 4.881 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführung | 6.332.919,53 | 2.087 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.866.283,84 (Vj. TEUR 32) | 5.259.786,24 | 283 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 59.658.944,46 | 0 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 850,03 (Vj. TEUR 3) | 25.368.866,35 | 47.467 |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 291.020,57 | 5.984 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 5.558.032,95 (Vj. TEUR -54.233) | 8.004.499,09 | -55.570 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | -19.680.329,65 | 96.835 |
| 16. Sonstige Steuern | <u>-20,00</u> | <u>1</u> |
| 17. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss) | -19.680.309,65 | 96.834 |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 673.050,11 | 1.484 |
| 19. Entnahmen aus der Kapitalücklage | 77.305.800,37 | 0 |
| 20. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen | 37.342.956,83 | 0 |
| 21. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen | <u>0,00</u> | <u>13.000</u> |
| 22. Bilanzgewinn | <u>95.641.497,66</u> | <u>85.318</u> |

BILANZ

zum 31.12.2018

| AKTIVA | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------------|------------------|
| | EUR | TEUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Software | 2.483.029,04 | 197 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | <u>0,00</u> | <u>839</u> |
| | 2.483.029,04 | 1.036 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 1.499.115.733,07 | 1.466.938 |
| 2. Technische Anlagen | 604.458,15 | 682 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 284.016,38 | 351 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | <u>15.411.552,36</u> | <u>26.612</u> |
| | 1.515.415.759,96 | 1.494.583 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 749.069.653,17 | 710.418 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 239.005.850,92 | 240.640 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | <u>2.518.953,66</u> | <u>2.519</u> |
| | 990.594.457,75 | 953.577 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. Immobilien | 142.095,20 | 418 |
| 2. Unfertige Leistungen | <u>27.708.388,31</u> | <u>27.663</u> |
| | 27.850.483,51 | 28.081 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.846.206,69 | 5.230 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 9.469.691,29 | 2.091 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>1.120.899,78</u> | <u>1.908</u> |
| | 15.436.797,76 | 9.229 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 121.133.371,20 | 185.675 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 6.073.459,84 | 6.597 |
| | <u>2.678.987.359,06</u> | <u>2.678.778</u> |

| PASSIVA | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------------------------|-------------------------|
| | EUR | TEUR |
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 103.384.729,00 | 102.029 |
| Bedingtes Kapital: EUR 24.049.856,00 (Vj. TEUR 25.406) | | |
| II. Kapitalrücklage | 1.064.000.000,00 | 1.110.921 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| Andere Gewinnrücklagen | 0,00 | 37.343 |
| IV. Bilanzgewinn | <u>95.641.497,66</u> | <u>85.318</u> |
| | 1.263.026.226,66 | 1.335.611 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE | 10.696.504,41 | 11.168 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 6.576.753,00 | 6.069 |
| 2. Steuerrückstellungen | 946.351,52 | 1.121 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>20.357.876,44</u> | <u>13.892</u> |
| | 27.880.980,96 | 21.082 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Anleihen | 400.512.328,77 | 400.000 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 899.529.246,39 | 854.151 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 27.845.239,11 | 30.777 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.319.845,62 | 3.520 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 30.103.548,26 | 17.541 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 6.934.917,62 | 4.175 |
| davon aus Steuern EUR 2.497.317,46 (Vj. TEUR 177) | | |
| | <u>1.371.245.125,77</u> | <u>1.310.164</u> |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 580.488,31 | 753 |
| F. PASSIVE LATENTE STEUERN | 5.558.032,95 | 0 |
| | <u><u>2.678.987.359,06</u></u> | <u><u>2.678.778</u></u> |

ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2018 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2018 stehen auch im Internet unter <https://ir.tlg.de> zur Verfügung.



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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Richttafeln Heubeck 2008 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 3,21 % (Vj. 3,68 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 741.894, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj. 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj. 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

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

3. AKTIVA

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 749.070 (Vj. TEUR 710.418) erhöht. Der Buchwert der Anteile der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz: WCM AG) beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 375.300 (Vj. TEUR 403.218). Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 59.659. Die Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 239.006 (Vj. TEUR 240.640) betreffen in Höhe von TEUR 197.132 (Vj. TEUR 190.920) ein Darlehen an die WCM AG sowie in Höhe von TEUR 14.594 (Vj. TEUR 18.337) bzw. TEUR 27.280 (Vj. TEUR 31.384) Darlehen an die TLG EH1 GmbH und TLG EH2 GmbH zum Zwecke der Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 9.470 (Vj. TEUR 2.091) betreffen im Wesentlichen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen (TEUR 6.333).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 0,1 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. EUR 0,2 Mio.).

4. PASSIVA

GRUNDKAPITAL

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von EUR 103,4 Mio. ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 103.384.729 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

SACHKAPITALERHÖHUNGEN

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

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

Im Rahmen des am 9. Februar 2018 ins Handelsregister eingetragenen Beherrschungsvertrages hat sich die TLG IMMOBILIEN verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der WCM AG deren Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von 4 Aktien der TLG IMMOBILIEN gegen 23 Aktien der WCM AG zu erwerben. Aufgrund eines vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängert sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr vom 16. April 2018 auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, liegt.

Im Geschäftsjahr 2018 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 7.796.471 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 1.356 eingeteilt in 1.355.908 Aktien aus dem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht.

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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

BEDINGTES KAPITAL

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

Ferner wurde das Grundkapital um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 1.356 eingeteilt in 1.355.908 Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 3.644.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Erhöhungen des Grundkapitals von TEUR 1.110.921 um TEUR 30.384 auf TEUR 1.141.306 erhöht. Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag in Höhe von TEUR 77.306 aus der freien Kapitalrücklage entnommen. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Kapitalrücklage TEUR 1.064.000.

GEWINNRÜCKLAGE

Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag in Höhe von TEUR 37.343 aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

BILANZGEWINN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2018 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 84.645 aus dem Bilanzgewinn 2017 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 673 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit neben den oben genannten Zuführungen aus der Kapitalrücklage sowie der Gewinnrücklage ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 673 enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 20,4 Mio. betreffen insbesondere Personalaufwendungen (EUR 1,4 Mio.), langfristige Bonusprogramme (EUR 1,1 Mio.), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung (EUR 8,7 Mio.), ausstehende Rechnungen (EUR 1,6 Mio.) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (EUR 3,1 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

| Verbindlichkeiten | 31.12.2018 | | | | 31.12.2017 | |
|-----------------------------------|--------------------|--|---------------------------------------|--|--------------------|--|
| | Gesamt EUR Mio. | Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio. | Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR Mio. | Restlaufzeit über 5 Jahre EUR Mio. | Gesamt EUR Mio. | Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR Mio. |
| aus der Begebung von Anleihen | 400,5 | 0,5 | 0,0 | 400,0 | 400,0 | 0 |
| gegenüber Kreditinstituten | 899,5 | 65,0 | 306,9 | 527,6 | 854,2 | 13,9 |
| aus erhaltenen Anzahlungen | 27,8 | 27,8 | 0,0 | 0,0 | 30,8 | 30,8 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 6,3 | 5,9 | 0,3 | 0,1 | 3,5 | 3,5 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen | 30,1 | 30,1 | 0,0 | 0,0 | 17,5 | 17,5 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 6,9 | 6,6 | 0,1 | 0,2 | 4,2 | 4,2 |
| Summe | 1.371,1 | 135,9 | 307,3 | 927,9 | 1.310,2 | 69,2 |

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 30,1 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management sowie in Höhe von TEUR 291 aus der Verlustübernahme auf Grund von bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 6,9 Mio. beinhalten mit EUR 0,5 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 580 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

| | 31.12.2018 TEUR | 31.12.2017 TEUR | Veränderung TEUR |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Latente Steuern auf Differenzen für | | | |
| Sachanlagevermögen (saldiert) | -54.454 | -34.135 | -20.319 |
| Vorräte (zum Verkauf bestimmte Immobilien) | 4 | 0 | 4 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 341 | 136 | 205 |
| Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG | -19.831 | -35.978 | 16.147 |
| Pensionsrückstellungen | 707 | 584 | 123 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.576 | 1.296 | 280 |
| Latente Steuern für temporäre Differenzen | -71.658 | -68.096 | -3.562 |
| Aktive latente Steuern auf (steuerlichen) Zinsvortrag | 3.339 | 7.015 | -3.676 |
| Aktive latente Steuern für ungenutzte Verluste | 62.761 | 61.081 | 1.680 |
| Passive latente Steuern nach Saldierung | -5.558 | 0 | -5.558 |

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

5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 210,7 Mio. (Vj. EUR 249,0 Mio.) enthalten EUR 180,9 Mio. (Vj. EUR 164,6 Mio.) aus der Objektbewirtschaftung, EUR 25,0 Mio. (Vj. EUR 83,7 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und EUR 4,7 Mio. (Vj. EUR 0,7 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 17,0 Mio. betreffen EUR 3,2 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind mit EUR 0,3 Mio. periodenfremde Erträge enthalten. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten. Die Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude betragen EUR 10,6 Mio.

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

6. AUFWENDUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 2,3 Mio. aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 16,7 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR 1,0 Mio.).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 59,7 Mio. betreffen die außerplanmäßige Abschreibung auf Anteile der WCM AG auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 25,4 Mio. beinhalten mit EUR 18,2 Mio. Zinsen für Darlehen und mit EUR 6,4 Mio. Ablösungs- bzw. Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 568 (Vj. TEUR 462) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (EUR 2,8 Mio.), latente Ertragsteuern (EUR 5,6 Mio.) sowie aperiodische Steuererträge (EUR 0,4 Mio.).

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, als angemessenen Ausgleich für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2018 halten außenstehende Aktionäre 11.500.588 Aktien der WCM AG. Die auf das Geschäftsjahr 2018 entfallende und zu zahlende Garantiedividende ist in erwarteter Höhe im Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN berücksichtigt. Für die auf das Geschäftsjahr 2019 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 1.265. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG ein positives Jahresergebnis plant.

SONSTIGE

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von EUR 0,3 Mio. verfügbungsbeschränkt, die hauptsächlich aus einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter resultieren.

In Bezug auf den Erwerb von Objekten durch Tochterunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN einen Schuldbeitritt gegenüber den jeweiligen Verkäufern in Höhe von EUR 1,5 Mio. erklärt. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich.

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

8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

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

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

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

| | TEUR |
|--------------|--------------|
| 2019 | 1.312 |
| 2020 | 249 |
| 2021 | 222 |
| Summe | 1.783 |

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 116 auf Mietverträge, TEUR 1.527 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 140 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von EUR 6,2 Mio. für bereits beauftragte Maßnahmen für Investitionen in den Immobilienbestand sowie Ankaufsprojekte, bei denen die Leistungen aber noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

| Art | Betrag per 31.12.2018 EUR Mio. | Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument EUR Mio. | Drohender Verlust (sofern vorhanden) EUR Mio. | Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst) |
|---|-----------------------------------|---|---|---|
| Zinsderivate in Sicherungsbeziehung | 390,0 | -5,3 | -0,4 | Sonstige Rückstellungen |
| Zinsderivate nicht in Sicherungsbeziehung | 342,5 | -3,8 | -2,7 | Sonstige Rückstellungen |
| Summe | 732,5 | -9,1 | -3,1 | |

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

| Grundgeschäft/Sicherungsinstrument | Risiko/Art der Bewertungseinheit | einbezogener Betrag | Höhe des abgesicherten Risikos |
|--|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Darlehen gegenüber Kreditinstituten/Zinsderivate | Zinsänderungsrisiko/Micro hedges | EUR 390,0 Mio. | EUR 390,0 Mio. |

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt EUR 7,3 Mio.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2019–2026 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zins-sicherungsgeschäfte abgesichert werden.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur bilanziellen Abbildung wurde die Einfrierungsmethode herangezogen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet. Zur Beurteilung der prospektiven Effektivität wurde die Critical Terms Match-Methode angewandt. Alle seit 2017 abgeschlossenen Derivate werden nicht mehr als Bewertungseinheit bilanziert.

10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vj. EUR 3,3 Mio.).

12. NACHTRAGSBERICHT

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 bestellt. Herr Lurie folgt damit auf Dr. Claus Nolting, der sein Amt zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatte. Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

14. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 127 unbefristete und durchschnittlich zwei befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt vier Auszubildende beschäftigt und eine Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub.

15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- ▼ Gerald Klinck (seit 17. September 2018)
- ▼ Jürgen Overath (seit 17. September 2018)
- ▼ Peter Finkbeiner (bis 31. Oktober 2018)
- ▼ Niclas Karoff (bis 31. Oktober 2018)

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2018 auf TEUR 2.200. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit an Herrn Finkbeiner und Herrn Karoff jeweils TEUR 897 geleistet.

Den ausgeschiedenen Mitgliedern des Vorstandes wurden im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge der kurzfristige variable Vergütungsanteil (Short-Term Incentive, STI) für das Geschäftsjahr 2018 und die bestehenden LTI-Ansprüche abgegolten. Die Auszahlung dieser Beträge erfolgte im Oktober 2018.

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

Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei die NAV-Entwicklung sowie die Entwicklung des TLG IMMOBILIEN -Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Europe Index. Im Rahmen des LTI wird zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres ein vertraglich fixierter Zielbetrag in eine Anzahl virtueller Aktien der TLG IMMOBILIEN (Performance Shares) umgerechnet. Nach Ablauf von vier Jahren (Performance Period) werden die virtuellen Aktien unter Berücksichtigung der Kursentwicklung sowie der Erreichung bestimmter Erfolgsziele in einen Geldbetrag umgerechnet und ausgezahlt. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag betrug TEUR 186.

Im Jahr 2018 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 168. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 2.360.

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

16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|--|
| Michael Zahn (Vorsitzender des Aufsichtsrates) | seit 05.09.2014 Mitglied, seit 08.09.2014 Vorsitzender |
| Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin | seit 01.10.2014 |
| Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin | seit 10.11.2016 |
| Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin | seit 23.04.2018 |
| Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen SE, Berlin | |
| 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, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin | |
| Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg | |
| Dr. Michael Bütter (stellvertretender Vorsitzender) | seit 25.09.2014 Mitglied, seit 07.03.2017 stellvertr. Vorsitzender |
| Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin | seit 01.10.2014 |
| 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 |
| Rechtsanwalt | |
| 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, 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., Luxemburg | 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 |

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 543. Hinzu kommt für jede persönliche Teilnahme an Sitzungen je Sitzungstag ein Sitzungsgeld von EUR 1.500 (netto). Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,91 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum

31. Dezember 2018 von EUR 94,1 Mio. auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2018 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2018.

| Name und Sitz der Gesellschaft | Anteilsbesitz % | Eigenkapital am 31.12.2018 | | Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 | | Anteilsbesitz direkt/indirekt |
|---|--------------------|-------------------------------|---------|--------------------------------------|------|----------------------------------|
| | | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | |
| 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, Berlin | 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

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

19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der TLG IMMOBILIEN AG bis Ende 2018 nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a AktG bzw. nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind. In der nachfolgen-

den Tabelle sind die der Gesellschaft mitgeteilten Beteiligungen aufgeführt. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die TLG IMMOBILIEN AG entnommen.

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

| Mitteilungspflichtiger | Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG | Stimm- rechts- anteil in % | Meldegrund und berührte Schwellenwerte | Anteil Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG in % | Datum der Schwellen- berührung | Zurechnung von Stimm- rechten i.S.d. § 34 WpHG | Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugeordnet werden |
|--|---|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|---|--|
| Allianz Global Investors GmbH | 2.107.141 | 2,84 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Unterschreitung 3 %) | | 19.07.2017 | ja | |
| Artemis Investment Management LLP | 2.018.896 | 2,99 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Unterschreitung 3 %) | | 24.11.2016 | ja | |
| BlackRock, Inc. | 3.415.746 | 3,33 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Überschreitung 3 %) | 1,00 | 02.05.2018 | ja | |
| Cohen & Steers, Inc. | 1.792.870 | 2,42 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Unterschreitung 3 %) | | 11.05.2017 | ja | |
| Frau Maria Saveriadou | 24.143.000 | 23,36 | Erwerb/Veräußerung von Instrumenten | 6,00 | 06.12.2018 | ja | Ouram Holding S. à r.l. |
| Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance | 8.748.138 | 9,25 | Erhöhung Grundkapital Stimmrechte (Unterschreitung 10 %) | | 06.10.2017 | ja | GIC Private Limited |
| Herr Amir Dayan | 24.143.000 | 23,36 | Erwerb/Veräußerung von Instrumenten | 6,00 | 06.12.2018 | ja | Ouram Holding S. à r.l. |
| Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt | 16.550.176 | 16,01 | Sonstiger Grund: Verfall von Finanzinstrumenten | 3,56 | 21.12.2018 | ja | DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft auf Aktien |
| Julius Baer Group Ltd. | 2.147.352 | 2,08 | Erwerb/Veräußerung von Instrumenten | 2,87 | 29.11.2018 | ja | |
| Kairos International SICAV | 3.017.599 | 2,92 | Erwerb/Veräußerung von Instrumenten | 2,07 | 10.08.2018 | nein | |
| Morgan Stanley | 108.363 | 0,16 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und Instrumente (Unterschreitung 5 %) | 0,03 | 18.03.2016 | ja | |
| Principal Financial Group Inc. | 2.282.192 | 3,38 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Überschreitung 3 %) | 0 | 03.02.2016 | ja | |
| RAG-Stiftung | 3.150.000 | 4,25 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Überschreitung 3 %) | | 30.06.2017 | nein | |
| The Goldman Sachs Group, Inc. | 13.538 | 0,02 | Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5 %) | 0,68 | 10.03.2017 | ja | |
| UBS Group AG | 227.074 | 0,24 | Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten (Unterschreitung 3 %) | 0,45 | 09.10.2017 | ja | |
| Welwel Investments Ltd. | 1.750.000 | 2,36 | Änderung der Konzernstruktur Stimmrechte (Unterschreitung 3 %) | | 15.05.2017 | nein | |

20. CORPORATE GOVERNANCE

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

21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Berlin, 6. März 2019



Gerald Klinck
Chief Financial Officer (CFO)



Jürgen Overath
Chief Operating Officer (COO)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2018 – 31.12.2018

| | 01.01.2018 | Anschaffungs- und Herstellkosten | | | 31.12.2018 |
|---|-------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|
| | | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Software | 3.580.984,52 | 2.006.869,59 | 7.774,01 | 839.011,11 | 6.419.091,21 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 839.011,11 | 0,00 | 0,00 | -839.011,11 | 0,00 |
| | 4.419.995,63 | 2.006.869,59 | 7.774,01 | 0,00 | 6.419.091,21 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 1.903.603.041,26 | 70.361.524,87 | 26.525.482,01 | 19.425.123,53 | 1.966.864.207,65 |
| 2. Technische Anlagen | 745.604,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 745.604,85 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.166.337,55 | 245.497,31 | 315.945,32 | 0,00 | 2.095.889,54 |
| 4. Geleistete Anzahlungen & Anlagen im Bau | 26.611.854,81 | 8.224.846,08 | 25,00 | -19.425.123,53 | 15.411.552,36 |
| | 1.933.126.838,47 | 78.831.868,26 | 26.841.452,33 | 0,00 | 1.985.117.254,40 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 710.417.792,04 | 98.310.805,59 | 0,00 | 0,00 | 808.728.597,63 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 240.640.288,01 | 6.368.675,91 | 8.003.113,00 | 0,00 | 239.005.850,92 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 2.518.953,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.518.953,66 |
| | 953.577.033,71 | 104.679.481,50 | 8.003.113,00 | 0,00 | 1.050.253.402,21 |
| | 2.891.123.867,81 | 185.518.219,35 | 34.852.339,34 | 0,00 | 3.041.789.747,82 |

| 01.01.2018 | Kumulierte Abschreibungen | | | 31.12.2018 | Buchwerte | |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Zugänge | Abgänge | Zuschreibungen | | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 3.383.965,17 | 552.960,78 | 863,78 | 0,00 | 3.936.062,17 | 2.483.029,04 | 197.019,35 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 839.011,11 |
| 3.383.965,17 | 552.960,78 | 863,78 | 0,00 | 3.936.062,17 | 2.483.029,04 | 1.036.030,46 |
| 436.665.545,13 | 52.887.177,39 | 11.131.722,89 | 10.672.525,05 | 467.748.474,58 | 1.499.115.733,07 | 1.466.937.496,13 |
| 63.306,85 | 77.839,85 | 0,00 | 0,00 | 141.146,70 | 604.458,15 | 682.298,00 |
| 1.814.918,55 | 141.866,59 | 144.911,98 | 0,00 | 1.811.873,16 | 284.016,38 | 351.419,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.411.552,36 | 26.611.854,81 |
| 438.543.770,53 | 53.106.883,83 | 11.276.634,87 | 10.672.525,05 | 469.701.494,44 | 1.515.415.759,96 | 1.494.583.067,94 |
| 0,00 | 59.658.944,46 | 0,00 | 0,00 | 59.658.944,46 | 749.069.653,17 | 710.417.792,04 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 239.005.850,92 | 240.640.288,01 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.518.953,66 | 2.518.953,66 |
| 0,00 | 59.658.944,46 | 0,00 | 0,00 | 59.658.944,46 | 990.594.457,75 | 953.577.033,71 |
| 441.927.735,70 | 113.318.789,07 | 11.277.498,65 | 10.672.525,05 | 533.296.501,07 | 2.508.493.246,75 | 2.449.196.132,11 |

LAGEBERICHT

- 18** 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
- 18** 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
- 18** 1.2 STEUERUNGSSYSTEME

- 19** 2. WIRTSCHAFTSBERICHT
- 19** 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
- 19** 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage
- 20** 2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt
- 20** 2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt
- 21** 2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilienmarkt
- 21** 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF
- 23** 2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
- 23** 2.3.1 Ertragslage
- 25** 2.3.2 Finanzlage
- 26** 2.3.3 Vermögenslage
- 27** 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 30** 2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- 31** 3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
- 31** 3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- 31** 3.1.1 Risikomanagementsystem
- 33** 3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken
- 39** 3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess
- 40** 3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 40** 3.1.5 Gesamtrisikolage
- 41** 3.1.6 Chancenbericht
- 41** 3.2 PROGNOSEBERICHT
- 41** 3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte
- 42** 3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

| | | |
|-----------|-----------|--|
| 43 | 4. | CORPORATE GOVERNANCE |
| 43 | 4.1. | ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG |
| 43 | 4.2 | FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT |
| 44 | 4.3 | VERGÜTUNGSBERICHT |
| 44 | 4.3.1 | Vorbemerkung |
| 44 | 4.3.2 | Vergütungssystem des Vorstandes |
| | | |
| 49 | 5. | ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN |
| 49 | 5.1 | ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS |
| 49 | 5.2 | WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN |
| 49 | 5.3 | BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG |
| 49 | 5.4 | BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN |
| 50 | 5.5 | BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN |
| 50 | 5.6 | CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES |
| | | |
| 50 | 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 |
| | | |
| 51 | 7. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB |
| 52 | 7.1 | ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS |
| 53 | 7.2 | FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS |
| 54 | 7.3 | VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS |
| 54 | 7.4 | RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS |
| 55 | 7.5 | PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS |

▾ BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES 2018

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES

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 |
| Jahresnettokaltmiete (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 |

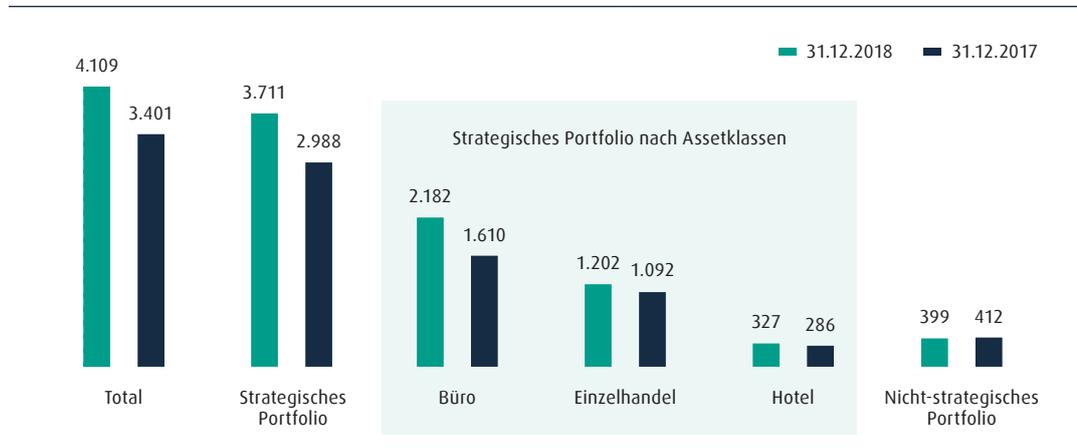
¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

² Die Jahresnettokaltmiete 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:

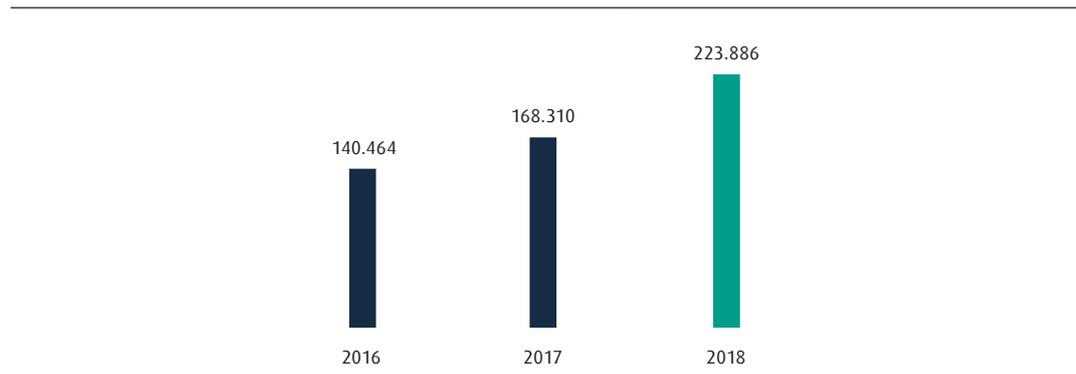
| in TEUR | 01.01.2018 – 31.12.2018 | 01.01.2017 – 31.12.2017 | Veränderung | Veränderung in % |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------|------------------|
| Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹ | 196.726 | 154.904 | 41.822 | 27,0 |
| Ergebnis aus der Bewertung 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 aufgliedert 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.

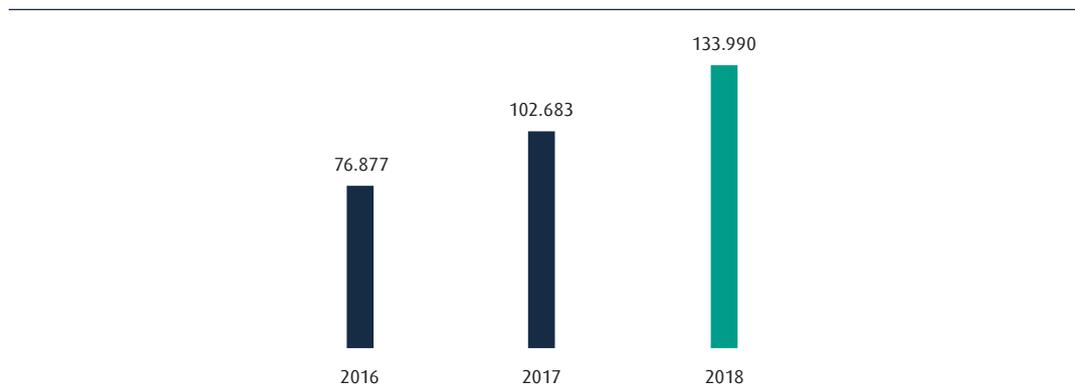
Die FFO betragen in 2018 EUR 134,0 Mio. und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 30,5% bzw. TEUR 31.307. Die FFO je Aktie lagen mit EUR 1,30 auf dem Niveau des Vorjahres trotz der erhöhten Aktienanzahl durch die im Laufe des Berichtsjahres im Tausch gegen WCM-Aktien neu ausgegebenen Aktien der TLG IMMOBILIEN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

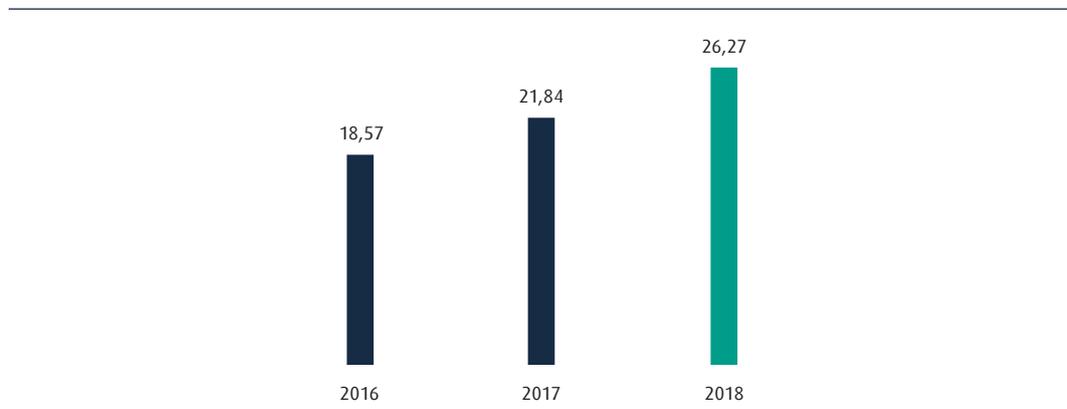
Im Geschäftsjahr 2018 betrug der EPRA NAV TEUR 2.715.723; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 26,27. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 487.211.

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 immobilienpezifische 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 Ankaufprozess.

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 marktconforme 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 Fördermittelpfänger 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 Neubaufächen 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 Umsatzzuwachsen 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 |
| Mehrfachjährige 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 ausbezahlt.

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

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Wie am 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)

▽ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE TLG IMMOBILIEN AG

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

FOLGEBEWERTUNG VON IMMOBILIEN DES ANLAGEVERMÖGENS

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

Prüferisches Vorgehen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verweis auf zugehörige Angaben

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

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Die gesetzlichen Vertreter sind 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 Jahresabschlusses und des 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 Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner

sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

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

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

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

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

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

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

Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- ▼ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- ▼ beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- ▼ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt und am 4. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH und 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.

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

- ▼ Andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Erstellung von Comfort Letters für Wertpapierprospekte im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Beherrschungsvertrages.
- ▼ Abschlussprüferleistungen im Rahmen eines anlassunabhängigen Enforcement-Verfahren.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 19. März 2018
Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger
Wirtschaftsprüferin



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

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

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

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin
www.tlg.de