



**GESCHÄFTSBERICHT
2020**

INHALTSVERZEICHNIS

▼	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	5
▼	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	12
▼	BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2020	26
1.	GRUNDLAGEN DES KONZERNS	26
1.1	GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	26
1.2	STEUERUNGSSYSTEME	27
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT	28
2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	28
2.2	GESCHÄFTSVERLAUF	30
2.3	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	31
3.	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	41
3.1	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	41
3.2	PROGNOSEBERICHT	54
4.	CORPORATE GOVERNANCE	57
4.1	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	57
4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	57
4.3	VERGÜTUNGSBERICHT	58
5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	65
5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	65
5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN	65
5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNG DER SATZUNG	66
5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN	66
5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN	67
5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGS-VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES	67
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	68
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	69
7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	69
7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	70
7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	71
7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	72
7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	72
8.	SCHLUSSEKLRÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDES ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG	72

▼ KONZERNABSCHLUSS	74
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	74
KONZERNBILANZ	75
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	76
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	77
▼ KONZERNANHANG	79
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG	79
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	79
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	79
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	80
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS	80
B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	81
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	82
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	82
C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS	84
C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	85
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	86
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	86
D.2 SACHANLAGEN	88
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	89
D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE	89
D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	90
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER	90
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER	91
D.8 VORRÄTE	91
D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	91
D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	91
D.11 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	92
D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN	92
D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	92
D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG	93
D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	94
D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	94
D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE	94
D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES	95
D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	96
D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND	96
D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	97
D.22 FREMDKAPITALKOSTEN	98
D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	98

D.24	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG _____	99
D.25	BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE _____	100
E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ _____	100
E.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN _____	100
E.2	SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE _____	106
E.3	ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN _____	107
E.4	SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE _____	110
E.5	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN _____	111
E.6	SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE _____	111
E.7	VORRÄTE _____	112
E.8	ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE _____	112
E.9	ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN _____	112
E.10	EIGENKAPITAL _____	113
E.11	VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN _____	114
E.12	UNTERNEHMENSANLEIHEN _____	115
E.13	PENSIONSVERPFLICHTUNGEN _____	115
E.14	SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN _____	117
E.15	LATENTE STEUERN _____	117
E.16	STEUERSCHULDEN _____	118
E.17	VERBINDLICHKEITEN _____	119
F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNIS- RECHNUNG _____	120
F.1	ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG _____	120
F.2	ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN _____	120
F.3	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN _____	120
F.4	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE _____	121
F.5	PERSONALAUFWAND _____	121
F.6	ABSCHREIBUNGEN _____	122
F.7	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN _____	122
F.8	FINANZERGEBNIS _____	122
F.9	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE _____	123
F.10	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG _____	123
F.11	ERGEBNIS JE AKTIE _____	125
G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG _____	125
H.	SONSTIGE ANGABEN _____	127
H.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN _____	127
H.2	GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS _____	129
H.3	AUSFALLRISIKEN _____	130
H.4	SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN _____	132
H.5	LIQUIDITÄTSRISIKEN _____	133

H.6	MARKTRISIKEN	135
H.7	SENSITIVITÄTEN	136
H.8	ANZAHL DER MITARBEITER	137
H.9	GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	137
H.10	IFRS-2-PROGRAMME	137
H.11	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	138
H.12	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	143
H.13	LEASINGVERHÄLTNISSE	144
H.14	ANTEILSBESITZLISTE	145
H.15	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	146
H.16	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG	147
	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	148
	IMPRESSUM	160

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die TLG IMMOBILIEN AG hat sich auch in dem sehr stark von der Corona-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020 am Markt behaupten können. Neben der Vertiefung des Zusammenschlusses mit der Aroundtown SA zu einem führenden Immobilienunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN AG auf die geänderte Marktlage reagiert und unter erfolgreicher Nutzung sich bietender Marktchancen das Portfolio bereinigt.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegende Rolle sehr sorgfältig ausgefüllt. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

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

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

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

SITZUNGEN DES AUF SICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2020 tagte der Aufsichtsrat 26 Mal, davon zweimal im Rahmen einer Präsenzsitzung und bei 24 Sitzungen in Form einer Telefonkonferenz. Es wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte besprochen. Ferner wurden in zehn Fällen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2020 waren in 22 Fällen alle Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen anwesend bzw. nahmen an den Umlaufbeschlüssen teil. In vier Fällen konnte Jonathan Lurie nicht an einer Sitzung teilnehmen.

Im Geschäftsjahr 2020 bildeten die Geschäftsplanung und -entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG, die Unternehmensstrategie, der Zusammenschluss mit der Aroundtown SA, diverse Entwicklungsprojekte und die Portfoliobereinigung sowie die Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

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

Am 22. Januar 2020 beschloss der Aufsichtsrat im Wege des Umlaufbeschlusses die Anpassung der Satzung hinsichtlich des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 201 AktG aufgrund der im Jahr 2018 erfolgten Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2017/III der Gesellschaft.

Am 23. Januar 2020 stimmte der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss dem Ankauf eines Portfolios im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg zu.

Am 11. Februar 2020 befasste sich der Aufsichtsrat in seiner ersten Präsenzsitzung mit dem Stand des Übernahmeangebotes der Aroundtown SA und der im Geschäftsjahr 2020 anstehenden Hauptversammlung.

In einer telefonischen Aufsichtsratssitzung wurde am 4. März 2020 die Börsennotierung der TLG IMMOBILIEN AG erörtert.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung am 18. März 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit den ersten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.

Am 27. März 2020 wurde in einer telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates der Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2019 vorgelegt, mit den Mitgliedern des Prüfungsausschusses erörtert und beschlossen. Ferner wurde der Verwendung des Bilanzgewinns und der Wahl des Jahresabschlussprüfers zugestimmt. Es wurden der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht verabschiedet. Darüber hinaus wurden Beschlüsse zur Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2020, zu einer Satzungsanpassung bezüglich der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie zur Auswahl eines Notars für die ordentliche Hauptversammlung gefasst.

In einem Umlaufbeschluss vom 20. April 2020 hat der Aufsichtsrat über die Vergütungen des Vorstandes für das Jahr 2019 beschlossen.

Am 27. April 2020 wurde in einer telefonischen Aufsichtsratssitzung erneut die Art der Durchführung sowie die Agenda der ordentlichen Hauptversammlung 2020 besprochen.

In der folgenden telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates vom 15. Mai 2020 hat dieser der Beauftragung von Ernst & Young bezüglich der Prüfung zweier Projekte zugestimmt.

Am 11. Juni 2020 wurde in einer telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates über Vorstandsangelegenheiten gesprochen.

In den telefonischen Aufsichtsratssitzungen vom 22. und 26. Juni 2020 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf von zwei Einzelhandelsportfolios zu.

Am 21. Juli 2020 stimmte der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung dem Emittentenwechsel bezüglich bestimmter Finanzierungsinstrumente der TLG IMMOBILIEN AG auf die Aroundtown SA zu.

In der telefonischen Sitzung am 30. Juli 2020 wurde Herr Ronny Schneider zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

In einer telefonischen Aufsichtsratssitzung am 26. August 2020 wurde erneut über die anstehende virtuelle Hauptversammlung gesprochen und die Gewinnverwendung sowie die Beauftragung eines Notars beschlossen und mögliche Restrukturierungsmaßnahmen erörtert. Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Beauftragung von Ernst & Young mit der Prüfung eines weiteren Projektes zu.

Die Restrukturierungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG wurden in drei weiteren telefonischen Sitzungen am 7., 24. und 30. September 2020 im Aufsichtsrat erörtert und der Fortsetzung der Planung wurde zugestimmt.

Am 2. Oktober 2020 hat der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss die Veräußerung eines Einzelhandelsportfolios beschlossen.

Am 13. Oktober 2020 hat der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung die Hauptversammlung nachbesprochen und sich in der neuen Zusammensetzung organisiert.

Am 26. Oktober hat der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss der Bestellung von Eran Amir zum Vorstand ab dem 1. November 2020 zugestimmt.

Am 28. Oktober hat der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung dem Aufhebungsvertrag mit dem Vorstand Herrn Bar-Hen zugestimmt.

Am 4. November 2020 hat der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss der Veräußerung einer Büroimmobilie zugestimmt.

Am 19. November 2020 hat der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung über den Stand der Zusammenarbeit mit der Aroundtown SA sowie die Restrukturierungsprojekte gesprochen. Es wurde ferner der Veräußerung eines Büroobjektes zugestimmt. Ferner wurde die Durchführung eines Aktienrückkaufprogrammes und die diesbezügliche Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei beschlossen.

Am 20. November 2020 hat der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung Restrukturierungsmaßnahmen zugestimmt.

Am 25. November 2020 hat der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss dem Verkauf eines Einzelhandelsportfolios zugestimmt.

Am 27. November 2020 hat der Aufsichtsrat in einer Präsenzsitzung über die Finanzkennzahlen der TLG IMMOBILIEN AG und die Ergebnisse des dritten Quartals 2020 gesprochen.

Am 30. November 2020 hat der Aufsichtsrat, in der Nachfolge von Herrn Sascha Hettrich, Herrn Frank Roseen in einer telefonischen Sitzung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

In einer weiteren telefonischen Sitzung des Aufsichtsrates am 2. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn David Maimon in der Nachfolge von Herrn Sascha Hettrich gerichtlich, gem. § 104 AktG, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellen zu lassen.

Am 4. Dezember wurde erneut über ein Aktienrückkaufprogramm gesprochen.

Am 7. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat in einer telefonischen Sitzung über Vorstandsangelegenheiten sowie in einer weiteren telefonischen Sitzung die Durchführung des Aktienrückkaufprogramms beschlossen.

Am 8. und 15. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat in Umlaufbeschlüssen jeweils einem Verkauf eines Büroobjektes zugestimmt.

Am 21. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat die Änderung der Geschäftsordnung des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen und den Bericht zum Corporate Governance Kodex verabschiedet.

Am 29. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat in einem weiteren Umlaufbeschluss dem Verkauf eines Hotelportfolios zugestimmt.

EFFIZIENTE ARBEIT IN VIER AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATES

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hatte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 zunächst vier Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet. Aufgrund der Reduzierung der satzungsmäßigen Größe des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder verfügt der Aufsichtsrat, abgesehen von einem Prüfungsausschuss, heute nicht mehr über Ausschüsse. Der Gesamtvorstand vereint in sich die erforderlichen Qualifikationen und die notwendige Unabhängigkeit, welche für zu bildende Ausschüsse vorgesehen sind

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

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** hat im Berichtsjahr 2020 nicht getagt, die entsprechenden Themen wurden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung vor dem Hintergrund der TLG IMMOBILIEN AG jeweils im Gesamtgremium besprochen.

Der **Prüfungsausschuss** traf sich im Berichtsjahr zu drei telefonischen Terminen und fasste zweimal einen Umlaufbeschluss (2. Februar, 19. Februar, 27. März, 26. Mai und 25. August 2020). Zu den erörterten Themen zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der TLG IMMOBILIEN AG. Der Ausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss der Beauftragung der Ernst & Young Israel im Zusammenhang mit der Prüfung eines Projektes der Aroundtown SA zugestimmt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Der **Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen** hat im Berichtsjahr 2020 nicht getagt, die entsprechenden Themen wurden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung vor dem Hintergrund der TLG IMMOBILIEN AG jeweils im Gesamtgremium besprochen.

Der **Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen** hat insgesamt einmal am 6. April 2020 getagt. Gegenstand der Sitzungen waren die Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG.

CORPORATE GOVERNANCE

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

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

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 7. Oktober 2020 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, (Ernst & Young) geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Darüber hinaus hat Ernst & Young auch den Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) geprüft. Diesen Bericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht nicht zu erheben. Wir erteilen daher folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 14. April 2021 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Nach eingehender Diskussion stimmte der Prüfungsausschuss dem Ergebnis der Prüfung zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 15. April 2021 berichtete der Vorsitzende des Prüfungsausschusses die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns, den Abhängigkeitsbericht sowie die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Nach Durchsicht der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sowie auf Basis der abschließenden Ergebnisse seiner eigenen Prüfungen hat der Prüfungsausschuss keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Abhängigkeitsbericht gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der für die TLG IMMOBILIEN relevanten Marktbedingungen. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2021 voraussichtlich eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,02 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2020 von Mio. EUR 108 vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Klaus Krägel hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2020 am 7. Oktober 2020 niedergelegt. Die Herren Jonathan Lurie und Helmut Ullrich schießen ferner auf eigenen Wunsch mit dem Wirksamwerden der Eintragung der Satzungsänderung der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich der Verkleinerung des Aufsichtsrates von sechs auf drei Mitglieder am 16. November 2020 aus dem Amt aus.

Herr Frank Roseen wurde von der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 7. Oktober 2020 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Roseen wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Herr Sascha Hettrich hat ferner sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates am 30. November 2020 und sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der TLG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Infolgedessen wurde Herr Frank Roseen am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr David Maimon durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt.

Mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2020 hat Herr Gerald Klinck und mit Wirkung zum Ablauf des 31. Juli 2020 Herr Jürgen Overath sein Amt als Vorstand niedergelegt. Mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2020 hat Herr Bar-Hen sein Amt als Vorstand und als Vorstandsvorsitzender niedergelegt.

Mit Wirkung zum 1. August 2020 wurde Herr Ronny Schneider zum weiteren Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bestellt. Herr Schneider hat sein Amt mit Wirkung zum Ablauf des 9. Februar 2021 niedergelegt.

Mit Wirkung zum 1. November 2020 wurde Herr Eran Amir zum weiteren Mitglied des Vorstandes bestellt. Schließlich wurde Herr Roy Vishnovizki mit Wirkung zum 10. Februar 2021 zum Mitglied des Vorstandes und Vorstandsvorsitzenden der TLG IMMOBILIEN AG bestellt.

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

Berlin, im März 2021

Für den Aufsichtsrat



Frank Roseen

Aufsichtsratsvorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

UMSETZUNG DES DCGK

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2020 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 7. Februar 2017 bzw. 20. März 2020 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2020 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/entsprechenserklaerung> veröffentlicht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2020 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG erklären, dass die TLG IMMOBILIEN AG (die „**Gesellschaft**“) den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017, nachfolgend „**DCGK 2017**“) seit der letzten Entsprechenserklärung im November 2019 – vorbehaltlich der nachfolgend unter Ziffer 1. beschriebenen Ausnahmen – entsprochen hat. Die TLG IMMOBILIEN AG entspricht außerdem allen Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezem-

ber 2019 (in Kraft getreten am 20. März 2020, nachfolgend „**DCGK 2020**“) mit Ausnahme der nachfolgend unter Ziffer 2. dargelegten Abweichungen und wird diesen auch künftig mit den genannten Ausnahmen entsprechen.

1.

Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2017: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2017 soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden.

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

Ziffer 5.4.1 Abs. 4 Satz 1 DCGK 2017: Berücksichtigung der Zielgröße für den Frauenanteil

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 4 Satz 1 DCGK 2017 sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung die Zielgrößen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates berücksichtigen.

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

Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK 2017: Veröffentlichungsfristen für Konzernabschluss und unterjährige Finanzberichterstattung

Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK 2017 empfiehlt, dass die Berichte der Gesellschaft innerhalb von 90 (Jahresabschlüsse) bzw. 45 Tagen (unterjährige Abschlüsse) nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes veröffentlicht werden sollen.

Die Gesellschaft hat dieser Vorgabe bezüglich des (Konzern-)Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 und die unterjährige Berichterstattung des Jahres 2020 nicht entsprochen, da im Anschluss an die nicht unerhebliche Beteiligung der Gesellschaft an der Aaroundtown SA gegen Ende des Jahres 2019 umfangreiche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Aaroundtown SA im Abschluss der Gesellschaft zu beantworten waren und insbesondere eine Veröffentlichung des Abschlusses der Gesellschaft vor Veröffentlichung des Abschlusses der Aaroundtown SA nicht in Betracht kam. Gleiches gilt für die unterjährigen Abschlüsse der Gesellschaft im Jahr 2020.

2.

Ziffer B.1 DCGK 2020: Berücksichtigung der Diversität im Vorstand

Gemäß Ziffer B.1 DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstandes auf Diversität achten.

Trotz entsprechender Bemühungen konnte der Vorstand der Gesellschaft, welcher aus zwei Mitgliedern besteht, mangels zur Verfügung stehender Kandidat_innen, nicht divers besetzt werden.

Ziffer B.5 DCGK 2020: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Gemäß Ziffer B.5 DCGK 2020 soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt und in der Erklärung zu Unternehmensführung angegeben werden.

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

Ziffer C.1 DCGK 2020: Berücksichtigung der Diversität im Aufsichtsrat

Gemäß Ziffer C.1 DCGK 2020 sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates berücksichtigen.

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

Ziffer D.1 DCGK 2020: Geschäftsordnung des Aufsichtsrates

Gemäß Ziffer D.1 DCGK 2020 soll sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, welche die Geschäftsabläufe innerhalb des Aufsichtsrates, u.a. auch dessen Zustimmungserfordernisse detailliert regelt. Es handelt sich daher um ein wesentliches Instrument zur Organisation der Arbeit und Funktionsweise des Aufsichtsrates. Die Gesellschaft und der Aufsichtsrat sind daher der Ansicht, dass es sich bei der Geschäftsordnung um ein internes Dokument des Organs des Aufsichtsrates handelt, welches nicht zur Veröffentlichung bestimmt ist.

Ziffer D.2 ff. DCGK 2020: Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß Ziffer D.2 ff. DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft seit dem 16. November 2020 aus drei Mitgliedern. Da sowohl ein beschlussfähiger Aufsichtsrat als auch ein beschlussfähiger Ausschuss aus mindestens drei Mitgliedern besteht, würde die Bildung von Ausschüssen aus Sicht des Aufsichtsrates nicht zu einer effizienteren Aufgabenerfüllung führen. Daher besteht aus Sicht der Gesellschaft, abgesehen von der Einrichtung eines Prüfungsausschusses, keine Notwendigkeit weitere Ausschüsse zu bilden.

Ziffer F.2 DCGK 2020: Veröffentlichungsfristen für Konzernabschluss und unterjährige Finanzberichterstattung

Ziffer F.2 DCGK 2020 empfiehlt, dass die Berichte der Gesellschaft innerhalb von 90 (Jahresabschlüsse) bzw. 45 Tagen (unterjährige Abschlüsse) nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes veröffentlicht werden sollen.

Die Gesellschaft hat dieser Vorgabe bezüglich des (Konzern-)Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 und die unterjährige Berichterstattung des Jahres 2020 nicht entsprochen, da im Anschluss an die nicht unerhebliche Beteiligung der Gesellschaft an der Arountown SA gegen Ende des Jahres 2019 umfangreiche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Arountown SA im Abschluss der Gesellschaft zu beantworten waren und insbesondere eine Veröffentlichung des Abschlusses der Gesellschaft vor Veröffentlichung des Abschlusses der Arountown SA nicht in Betracht kam. Gleiches gilt für die unterjährigen Abschlüsse der Gesellschaft im Jahr 2020.

Ziffer G.8 DCGK 2020: Nachträgliche Änderung der Zielwerte

Ziffer G.8 DCGK 2020 empfiehlt, dass eine nachträgliche Änderung der Zielwerte oder der Vergleichsparameter ausgeschlossen sein soll.

Die Vereinbarungen bezüglich der sog. Long-Term Incentive (LTI) (Langzeit Anreizprogramm) der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft knüpfen an die Entwicklung des sog. Nettovermögenswert der Gesellschaft (Net Asset Value (NAV)) je Aktie der Gesellschaft (NAV/Share) an. Der NAV/Share ist eine übliche und weit verbreitete Bezugsgröße zur Messung der Entwicklung der Performance von Immobiliengesellschaften. Werden in der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates Restrukturierungen am Immobilienbestand oder umfangreiche Desinvestitionen im Immobilienportfolio durchgeführt, hat dies demnach unmittelbare Auswirkungen auf die Bezugsgröße NAV/Share, weshalb hier im Interesse der Gesellschaft und der betroffenen Vorstandsmitglieder eine Nachjustierung dieser Bezugsgröße möglich sein muss.

Ziffer G.10 DCGK 2020: Anlage variabler Vergütungsbeträge in Aktien der Gesellschaft

Ziffer G.10 DCGK 2020 empfiehlt vorzusehen, dass die dem jeweiligen Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft anzulegen oder entsprechend aktienbasiert zu gewähren sind.

Vor dem Hintergrund der ganz überwiegenden Konzentration der Aktien der Gesellschaft in der Hand eines einzelnen Aktionärs hält die Gesellschaft eine solche Festschreibung der Verwendung von Vergütungsbestandteilen nicht für geboten.

Ziffer G.13 DCGK 2020: Abfindungs-Cap

Ziffer G.13 DCGK 2020 empfiehlt, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten sollen (Abfindungs-Cap).

Die Vereinbarungen mit den Vorständen der Gesellschaft sehen eine Begrenzung der Vergütung im Falle der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandates lediglich auf die jeweilige Restlaufzeit des

Vertrages vor. Ein zusätzlicher Abfindungs-Cap ist nicht vorgesehen. Mit Blick auf die gemäß Ziffer B.3 DCGK 2020 vorgeschriebene Laufzeitbegrenzung der derzeit bei der Gesellschaft bestehenden Vorstandsmandate ist eine wesentliche Überschreitung des Abfindungs-Cap nicht zu erwarten, weshalb auf eine entsprechende gesonderte Vereinbarung verzichtet wurde.

UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

VORSTAND

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

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan, in dem die Mitglieder des Vorstandes gleiche Stimmrechte besitzen, wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Herr Barak Bar-Hen hatte und Herr Roy Vishnovizki hat nunmehr den Vorsitz des Vorstandes inne. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus der Geschäftsordnung für den Vorstand und wird in Falle eines Wechsels im Vorstand entsprechend der Kompetenzen der jeweiligen Vorstandsmitglieder angepasst.

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

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

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

AUFSICHTSRAT

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

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

Die Arbeit des Aufsichtsrates findet im Plenum statt. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2021 sind derzeit vier Aufsichtsratsitzungen geplant.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft seit dem 16. November 2020 aus drei Mitgliedern. Da sowohl ein beschlussfähiger Aufsichtsrat als auch ein beschlussfähiger Ausschuss aus mindestens drei Mitgliedern besteht, würde die Bildung von Ausschüssen aus Sicht des Aufsichtsrates nicht zu einer effizienteren Aufgabenerfüllung führen. Daher besteht aus Sicht der Gesellschaft, mit Ausnahme der Einrichtung eines Prüfungsausschusses, derzeit keine Notwendigkeit weitere Ausschüsse zu bilden. Der Prüfungsausschuss wurde am 19. März 2021 neu gegründet.

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

die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien (Kompetenzprofil), die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Bericht zur Unternehmensführung betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Der Aufsichtsrat hat im Dezember 2019 eine Selbstbeurteilung (Effizienzprüfung) durchgeführt und hierfür die Selbstevaluierung per Evaluierungsbogen mit Unterstützung eines externen Dienstleisters gewählt. Hierfür wurden durch den externen Dienstleister zunächst die Anforderungen der TLG IMMOBILIEN AG ermittelt und ein unternehmensspezifischer Evaluierungsbogen erstellt. Dieser Evaluierungsbogen wurde durch die Mitglieder des Aufsichtsrates ausgefüllt und anschließend vom externen Dienstleister ausgewertet und die Ergebnisse der Auswertung dem Aufsichtsrat präsentiert und mit diesem erörtert.

FRAUENQUOTE

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

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

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

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2020 zunächst aus drei Personen zusammen, zwei Mitgliedern und einem Vorsitzenden. Von April bis Oktober 2020 bestand der Vorstand nur noch aus einem Vorsitzendem und einem Mitglied. Von November 2020 bis Februar 2021 bestand der Vorstand dann aus zwei Mitgliedern. Seit Februar 2021 verfügt der Vorstand wieder über einen Vorsitzenden des Vorstandes (CEO) und ein Mitglied des Vorstandes.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung seit November 2020 drei Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Herr Klaus Krägel hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2020, am 7. Oktober 2020, niedergelegt. Die Herren Jonathan Lurie und Helmut Ullrich schieden ferner auf eigenen Wunsch mit dem Wirksamwerden der Eintragung der Satzungsänderung der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich der Verkleinerung des Aufsichtsrates von sechs auf drei Mitglieder am 16. November 2020 aus dem Amt aus.

Herr Frank Roseen wurde von der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 7. Oktober 2020 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Roseen wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Herr Sascha Hettrich hat ferner sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates am 30. November 2020 und sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der TLG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Infolgedessen wurde Herr Frank Roseen am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr David Maimon durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt.

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

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 ein Kompetenzprofil erarbeitet.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort Seite 20 und 21).

ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein. Im Geschäftsjahr 2020 waren insbesondere die strategische Ausrichtung und die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft sowie der Zusammenschluss mit der Aroundtown SA bestimmend für die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

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

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

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

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2020 zunächst über vier Ausschüsse: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen und den Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen. Aufgrund der Reduzierung der satzungsmäßigen Größe des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder verfügt der Aufsichtsrat, mit Ausnahme eines Prüfungsausschusses, heute nicht mehr über Ausschüsse. Der Gesamtvorstand vereint in sich die erforderlichen Qualifikationen und die notwendige Unabhängigkeit, welche für zu bildende Ausschüsse vorgesehen sind.

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

PRÄSIDIAL- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

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

- a) Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes;
- b) Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstandes;
- c) Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;

- d) Wahlvorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung betreffend die Wahl von geeigneten Aufsichtsratsmitgliedern;
- e) Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN AG-Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- f) Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

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

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

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

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

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses war unabhängig, verfügte über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllte damit die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 HS. 1 AktG. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügten über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. Februar 2005 zu den Aufgaben von nicht geschäftsführenden Direktoren/Aufsichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften sowie zu den Ausschüssen des Verwaltungs-/Aufsichtsrates (2005/162/EG) und der Empfehlungen des DCGK.

AUSSCHUSS FÜR KAPITALMARKT UND AKQUISITIONEN

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

AUSSCHUSS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Der Ausschuss berät den Aufsichtsrat bei den Projektentwicklungsmaßnahmen.

VORSTANDSAUSSCHÜSSE

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

HAUPTVERSAMMLUNG UND AKTIONÄRE

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

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich, üblicherweise innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres, statt. Im Jahr 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung aufgrund der durch die weltweite Corona-Pandemie bedingten besonderen Situation erst im Oktober und als virtuelle Hauptversammlung statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/hauptversammlung> veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen. Dieses Anliegen der TLG IMMOBILIEN AG konnte im Rahmen der virtuellen Hauptversammlung 2020 leider nur beschränkt auf das Fragerecht der Aktionäre umgesetzt werden.

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

WEITERE FRAGEN DER CORPORATE GOVERNANCE

VERGÜTUNG DES VORSTANDES

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

Die Vorstandsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten fixe und variable Vergütungsbestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 Satz 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, was die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert. Der ausführliche Vergütungsbericht der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr 2020 ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/verguetungsbericht> zu finden.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

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

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrates in eine D & O-Gruppenversicherung für Organe einbezogen.

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

MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE UND AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.tlg.de/meldepflichtige-wertpapier-geschaefte> abgerufen werden.

COMPLIANCE ALS WICHTIGE LEITUNGSAUFGABE

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

ANGEMESSENES CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

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

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der TLG IMMOBILIEN AG wird ab Seite 42 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf Seite 53.

DER TRANSPARENZ VERPFLICHTET

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

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

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

RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2020 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und

dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

WEITERE INFORMATIONEN

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

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES 2020

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die seit 2014 an der Frankfurter Börse notierte TLG IMMOBILIEN AG (im Folgenden „TLG IMMOBILIEN“ oder „die Gesellschaft“) ist die Holdinggesellschaft des TLG-Konzerns (im Folgenden „TLG“). Sie verwaltet eine Reihe von eigenen Immobilien sowie die ihrer direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften, darunter die börsennotierte WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, für die sie im Rahmen von Dienstleistungsverträgen alle operativen Tätigkeiten ausführt.

Seit dem 19. Februar 2020 gehört die TLG zum Aroundtown-Konzern, nachdem die Aroundtown SA („Aroundtown“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der TLG IMMOBILIEN AG abgegeben hatte. Die Aroundtown hielt nach Vollzug des Aktientausches insgesamt 77,8 % und zum 31. Dezember 2020 79,45 % der Anteile an der TLG IMMOBILIEN.

Das Immobilienportfolio der TLG umfasst zum 31. Dezember 2020 Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen Großstädten, liegt.

Die Aktivitäten der TLG IMMOBILIEN zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen das ganzheitliche Management ihres Immobilienbestands, das sie, mit Unterstützung von externen Dienstleistern, ausführt:

▼ **Portfoliomanagement**

Das Portfoliomanagement bestimmt und überwacht die strategische Ausrichtung des Portfolios hinsichtlich regionaler Märkte und Standorte, der einzelnen Assetklassen und der allgemeinen Trends im Immobilienmarkt im Hinblick auf Werterhaltung und -verbesserung und ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich.

▼ **Asset Management**

Das Asset Management legt die Strategie für jede Immobilie fest und ist für deren Umsetzung durch Mietverträge, Umbauten und Modernisierungen verantwortlich.

▼ **Property Management**

Das Property Management ist für alle Aufgaben der laufenden Immobilienverwaltung zuständig. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen im praktischen und kaufmännischen Sinne ebenso wie die Einbindung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Hausverwaltung. Das Team

des Property Managements ist dezentral organisiert, um die Nähe zu Mietern und Objekten zu gewährleisten.

Development

Immobilien mit bisher ungenutztem Potenzial sollen durch grundlegende Entwicklungs- und Baumaßnahmen umgenutzt werden, um ihre bauliche Qualität, Rentabilität und Wertentwicklung zu verbessern. Ein Entwicklungsteam steuert diesen Transformationsprozess von der Vorplanung bis zur baulichen Umsetzung.

Transaktionsmanagement

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfoliostrategie auf Basis seiner Marktkenntnisse und Netzwerke proaktiv um, um Wertzuwächse durch Akquisitionen und Veräußerungen zu generieren. Akquisitions- und Verkaufsprozesse werden durch das Transaktionsmanagement von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über eine Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlungen und -abwicklung gesteuert.

Strategie

Die Zufriedenheit unserer Mieter und die Qualität der von ihnen genutzten Immobilien bzw. deren Bewirtschaftung sind wesentliche Erfolgsfaktoren unseres Geschäfts.

Daneben strebt die TLG IMMOBILIEN auch während der Covid-19-Pandemie danach, ihr Kernportfolio, hauptsächlich Büroimmobilien in deutschen Top-Städten, auf nachhaltige und wertsteigernde Weise zu bewirtschaften. Sie verfolgt weiterhin ihre Strategie, Immobilien, die sie in der Vergangenheit als Teil des nicht-strategischen Portfolios identifiziert und ausgewiesen hat (überwiegend Einzelhandelsobjekte) zu veräußern. Ein erstes Einzelhandelsportfolio wurde 2019 platziert, gefolgt von weiteren Verkäufen im Jahr 2020 im Gesamtwert von Mio. EUR 677,4.

TLG IMMOBILIEN arbeitet weiterhin daran, das Potenzial der Assetklasse „Invest“ als Basis verschiedener innovativer Entwicklungsprojekte tiefergehend zu analysieren.

Daneben unterzieht die Gesellschaft gegenwärtig ihre Strukturen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sowie der administrativen Bereiche einer Durchsicht, um Vorteile und Synergien aus einer engen Zusammenarbeit mit ihrer Muttergesellschaft Aroundtown realisieren zu können.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der TLG IMMOBILIEN zielt darauf ab, eine dauerhafte Optimierung und Wertentwicklung des Immobilienportfolios sicherzustellen und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus der Bewirtschaftung des Bestands im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährliche, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von fünf Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen, Verkäufe, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Das interne Berichtswesen sorgt für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, vor allem anhand der wesentlichen Steuerungskennzahlen. Hierbei liegt der Fokus insbesondere auf den Kennzahlen „Funds vom Operations“ (FFO), „Loan to Value“ (LTV) und dem EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), die jeweils Gegenstand der regelmäßigen Finanzberichterstattung sind.

Werttreiber dieser drei Kennzahlen, wie beispielsweise Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Leerstand und Investitionen, werden kontinuierlich überwacht und berichtet. Laufende Soll-/Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Unternehmensentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Initiierung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Lageberichts dargestellt.

Die Geschäftsleitung der TLG IMMOBILIEN liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät ihn bei der Führung der Geschäfte nach Maßgabe der Geschäftsordnung, der Erwartungen der Aktionäre sowie aktienrechtlicher Vorgaben. Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

2020 belief sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf in der Bundesrepublik Deutschland auf EUR 40.070, was einem Gesamtwachstum von 25 % bzw. einer Wachstumsrate von jährlich 2,3 % seit dem Jahr 2010 entspricht. 2020 wurde das Wachstum jedoch von den Folgen der COVID-19-Pandemie und den Maßnahmen zu ihrer Eindämmung beeinträchtigt. Für 2020 ergab sich ein Rückgang um 3,4 %.

Das Verhältnis von Verschuldung und BIP betrug im dritten Quartal 2020 70 % und lag damit um 19,8 % unter dem Durchschnitt der 27 Staaten innerhalb der EU („EU (27)“). Deutschland weist außerdem seit einer Reihe von Jahren jährliche Haushaltsüberschüsse auf. Während der Überschuss des Jahres 2019 noch bei 1,5 % lag, zeigten sich 2020 auch hier die Folgen der COVID-19-Pandemie. Im dritten Quartal 2020 wies auch Deutschland, wie der Rest der EU (27) ein Haushaltsdefizit von 5,3 % aus.

Als ein Zeichen seiner wirtschaftlichen Stärke hatte Deutschland im Januar 2020 mit 3,3 % die viertniedrigste Arbeitslosenquote der EU (27), die jedoch bis zum Januar 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie auf 4,6 % anstieg.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt

Deutschland profitiert von einer breit diversifizierten Wirtschaft, deren wirtschaftliche Infrastruktur ausgewogen auf unterschiedliche Regionen verteilt ist. Die Regionen weisen dabei nicht nur unterschiedliche Branchenschwerpunkte auf, sondern sind auch jeweils wichtige Zentren ihrer jeweiligen Märkte in

Europa. Dies gilt beispielsweise für Berlin als ein führendes Zentrum für Fintech/Start-up-Unternehmen in Europa, für Hamburg als Zentrum für Transportwesen und Supply-Chain-Unternehmen sowie Frankfurt als eines der größten Finanzzentren der Welt.

2020 wurde jedoch auch die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in Mitleidenschaft gezogen. Das gesamte Büro-Vermietungsvolumen der sogenannten „Big 7“- Städte in Deutschland („Big 7“: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) betrug im Jahr 2020 2,67 Millionen m² und lag damit um 33,8 % unter dem Vermietungsvolumen des Vorjahrs von 4,03 Millionen m².

Andererseits verschoben Immobilienentwickler zunehmend ihre Neubaupläne. 2020 betrug die Fertigstellung von Büroimmobilien in den „Big 7“ fast 1,5 Millionen m² und lag damit um 29 % über dem Volumen von 2019. 84 % dieses Volumens war 2020 zur Zeit der Fertigstellung bereits vermietet oder im Eigentum von Selbstnutzern. Für die nächsten Jahre, bis 2022, befinden sich weitere 4,5 Millionen m² entweder im Bau oder in der Planungsphase; von diesen sind bereits 50 % vorvermietet.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den „Big 7“ lag zum Ende des Jahres 2020 bei 3,7 %. Trotz des Rückgangs der Vermietungen in diesen Immobilienzentren erwiesen sich die Mieten weiterhin als sehr stabil und unempfindlich. In keiner der „Big 7“- Städte wurde im Jahr 2020, trotz höherer Leerstände, ein Rückgang der Mieten verzeichnet.

Die durchschnittliche Spitzenmiete in den „Big 7“ überstieg Ende 2020 die des Vorjahrs um 2 %. Aufgrund der starken Nachfrage nach Core-Immobilien sind die Renditen für Büroimmobilien trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds 2020 weiter um durchschnittlich 8 Basispunkte gesunken. Dies spiegelt das ungebrochene Interesse von Investoren an dem Standort Deutschland wider, zeigt aber auch den starken Anlagedruck, der die Suche nach Anlagen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil treibt.

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt hat sich 2020 leicht stabilisiert und verzeichnete ein Ergebnis von 384.400 m². Damit lag das Vermietungsvolumen ca. 25 % unter dem Vergleichszeitraum 2019. Der Lockdown hat zu einer deutlichen Umsatzverschiebung vom stationären zum Online-Handel geführt.

Im Jahr 2020 hatten die „Big 10“-Städte („Big 10“: Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Leipzig, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Nürnberg und Hannover) einen Anteil von rund einem Drittel am gesamten Vermietungsvolumen von 127.300 m², das seit Jahren rückläufig ist. Trotz der rückläufigen Zahlen konnten die meisten Großstädte ihr Einzelergebnis verbessern, wobei Düsseldorf (23.700 m²), Hamburg (22.700 m²), Stuttgart (6.500 m²) und Nürnberg (3.800 m²) am meisten zulegen konnten. Dies liegt daran, dass internationale Einzelhandelsketten die deutschen Großstädte weiterhin als attraktive Expansionsziele ansehen.

Während die Verfügbarkeitsrate für Flächen in den „Big 9“-Städten (München, Hannover, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Leipzig, Düsseldorf, Berlin und Köln) in der zweiten Hälfte des Vorjahres bei rund

10 % lag, hat sie sich im zweiten Halbjahr 2020 auf 14,1 % gesteigert. Ein nennenswerter Anstieg des Leerstands in Innenstadtlagen war jedoch nicht zu verzeichnen. Die Spitzenmieten in den „Big 10“-Städten sind 2020 stabil geblieben. Dagegen sind sie in den übrigen 175 untersuchten deutschen Städten außerhalb der „Big 10“ seit Jahresbeginn um rund 2 % gefallen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

2020 verzeichnete die TLG mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 492.300 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Sie konnte trotz der Pandemie Wertsteigerungen ihrer Immobilien realisieren. Obwohl diese um TEUR 276.529 erheblich hinter denen des Vorjahres zurückblieben, hat sich das Konzernjahresergebnis insgesamt nur um TEUR 86.019 verringert. Hierzu haben erfolgreiche Immobilienverkäufe, ein trotz der Verkäufe nur leichter Rückgang des Ergebnisses aus der Objektbewirtschaftung und die um TEUR 27.024 (weitere TEUR 53.098 aus Konsolidierungseffekten) gestiegenen Erträge aus der Beteiligung an der Aroundtown beigetragen. Die TLG IMMOBILIEN ist den Herausforderungen der Pandemie durch geeignete Maßnahmen erfolgreich begegnet. Hierzu hat auch die Zusammenarbeit mit ihrer Mehrheitsaktionärin Aroundtown beigetragen, mit der verschiedene Dienstleistungsverträge abgeschlossen wurden, um Effizienzsteigerungs- und Kostensenkungspotenzial auf Basis einer gemeinsamen Immobilienplattform nutzen zu können.

Die TLG IMMOBILIEN verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilienverkäufe mit einem Volumen von Mrd. EUR 1,1. Hiervon sind bereits Mrd. EUR 0,7 aus dem Bestand abgegangen, wohingegen sich Mrd. EUR 0,4 weiterhin in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten befinden. Sie folgte damit ihrer Strategie, sich auf ihren Kernbestand zu konzentrieren und sich insbesondere von ihrem Einzelhandelsportfolio zu trennen. Sie konnte mit den teilweise die Buchwerte übersteigenden Verkäufen einen Gewinn von TEUR 75.044 erzielen. Die geringere Abhängigkeit von Einzelhandels- und auch Hotelimmobilien erwies sich während der pandemiebedingten Lockdown-Maßnahmen und den damit verbundenen Geschäftsschließungen als erfolgreich, sodass die Mieteinnahmequote für 2020 mit 96,6 % nur leicht unter dem bisherigen Durchschnitt lag.

Aufgrund des durch die Veräußerung von Immobilien bedingten Zuflusses liquider Mittel konnte die Liquiditäts- und Kapitalstruktur weiter gestärkt werden. Im dritten Quartal ersetzte Aroundtown die TLG IMMOBILIEN als Emittentin von Unternehmensanleihen in Höhe von Mrd. EUR 1,3. Die TLG IMMOBILIEN setzte damit erste Schritte zur Realisierung der angestrebten finanziellen Synergien.

Portfolio-Überblick

Die TLG IMMOBILIEN unterteilt ihre Bestandsimmobilien in die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Sonstige sowie in die Assetklasse Invest. In der Assetklasse Invest sind Immobilien enthalten, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen. Die Objekte der Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel dienen in erster Linie der nachhaltigen Ertragsgenerierung. Sie verfügen jedoch zum Teil über Potenziale, die durch aktives Asset Management und strategische Investitionen gehoben werden können, um zusätzliche Erträge und Werte zu generieren. Die TLG IMMOBILIEN trennt sich von Immobilien, die nicht in ihre langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen. Im Berichtsjahr wurden Marktopportunitäten für den Verkauf verstärkt genutzt.

Zum 31. Dezember 2020 hatte das Portfolio der TLG IMMOBILIEN (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) einen Marktwert von Mrd. EUR 4,2 (Vorjahr rund Mrd. EUR 4,7). Die folgende Tabelle enthält weitere Details zum Portfolio:

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	2.076.958	692.610	284.818	1.159.705	27.290	4.241.381
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.269	1.656	3.219	-	508	2.577
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ³	90.965	45.680	14.324	18.595	2.962	172.526
Mietrendite auf Istmiete (%) ²	4,4	6,6	5,0	-	11,0	5,0
EPRA Leerstandsquote (%)	5,1	6,6	3,0	6,4	2,5	5,5
WALT (Jahre) ³	4,6	4,7	9,2	2,4	3,9	4,7
Immobilien (Anzahl)	59	62	5	15	20	161

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

² Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

³ Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten

Das Immobilienportfolio (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) umfasst zum 31. Dezember 2020 insgesamt 161 Immobilien (Vj.: 350) mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 4.241.381 (Vj.: TEUR 4.707.397). Die Reduzierung um TEUR 466.016 ist insbesondere in Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von - TEUR 1.043.373 begründet, die zum Teil durch Ankäufe, getätigte Investitionen in den Bestand sowie Marktanpassungen kompensiert werden konnten (siehe Kapitel E.1). Zum Berichtsstichtag ist für alle zur Veräußerung gehaltene Immobilien ein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist bezogen auf den Wert für rund 65 % dieser Verkäufe (inklusive einem Unternehmensverkauf) erfolgt.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio exklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien lag Ende 2020 bei TEUR 172.526 (Vj.: TEUR 225.376). Der Jahresnettokaltmiete der verkauften Objekte von TEUR 58.717 steht eine durch Ankauf zugegangene Miete von TEUR 2.696 gegenüber. Auf like-for-like Basis, also ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe, ist bedingt durch die Leistung des Asset Managements der TLG IMMOBILIEN die Jahresnettokaltmiete um TEUR 3.171 bzw. um 1,9 % gestiegen. Mit Ausnahme der Assetklasse Einzelhandel, die einen leichten Rückgang um 2,3 % zu verzeichnen hat, zeigt sich in allen anderen Assetklassen eine Erhöhung. Die größte Erhöhung ergibt sich dabei mit 4,4 % bei den Büroimmobilien.

Die EPRA Leerstandsquote hat sich auf 5,5 % (Vj.: 3,1 %) erhöht. Auf like-for-like Basis ergibt sich eine Erhöhung um 2,3 Prozentpunkte auf 5,6 %. Die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WALT) ist von 5,5 Jahre auf 4,7 Jahre gesunken. Durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen zeigt sich auf like-for-like Basis eine leichte Reduzierung des WALT von 5,0 Jahre auf 4,8 Jahre.

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

2.3.1 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN schloss das Jahr 2020 mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 492.300 ab, im Vergleich zu TEUR 578.319 im Vorjahr:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	199.597	209.331	-9.734	-4,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	361.837	638.366	-276.529	-43,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64.620	20.533	44.087	214,7
Sonstige betriebliche Erträge	64.120	1.756	62.364	3.551,4
Personalaufwand	-16.500	-18.720	2.220	11,9
Abschreibungen	-1.889	-1.728	-160	-9,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.434	-22.997	-3.436	-14,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	645.352	826.541	-181.189	-21,9
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	76.841	49.817	27.024	54,3
Finanzerträge	994	388	606	156,4
Finanzaufwendungen	-67.092	-44.257	-22.836	-51,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-7.031	-18.940	11.909	62,9
Ergebnis vor Steuern	649.063	813.549	-164.486	-20,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-156.763	-235.230	78.467	33,4
Konzernjahresergebnis	492.300	578.319	-86.019	-14,9
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-8.309	893	-9.202	-1.030,5
Konzerngesamtergebnis	483.991	579.212	-95.221	-16,4

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung hat sich im abgelaufenen Jahr um TEUR 9.734 verringert, im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen von TEUR 229.767 auf TEUR 216.943 führten.

Trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und unter Berücksichtigung der erfolgten Verkäufe konnte ein positives Ergebnis aus der Immobilienbewertung von TEUR 361.837 (Vorjahr: TEUR 638.366) erzielt werden. Dies reflektiert die am Markt beobachtbare Wertsteigerung, die sich insbesondere in den Assetklassen Büro und Invest sowie am Standort Berlin innerhalb des Immobilienbestands niederschlägt.

Das gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte Verkaufsvolumen hat das Ergebnis aus der Veräußerung im Jahr 2020 auf TEUR 64.620 ansteigen lassen (Vorjahr: TEUR 20.533).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf TEUR 64.120 (Vj: TEUR 1.756) gestiegen. Diese Erhöhung ist mit TEUR 58.656 vor allem auf Konsolidierungseffekte aufgrund von Kapitalmaßnahmen seitens Aroundtown zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr vor allem durch Veränderungen im Vorstand und damit verbundenen geringeren Aufwendungen aus dem LTI und der rückläufigen Anzahl der Mitarbeiter

von TEUR 18.720 auf TEUR 16.500 gesunken. Dieser Rückgang resultiert maßgeblich aus dem Abschluss von Dienstleistungsverträgen mit Aroundtown zur Realisierung von Effizienzgewinnen und Synergien sowie aus Änderungen der organisatorischen Abläufe.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 3.436 auf TEUR 26.434 erhöht. Der Anstieg ist mit TEUR 2.476 maßgeblich auf Aufwendungen aus der Entkonsolidierung im Zuge einer Immobilienveräußerung durch Anteilsverkauf, Entkonsolidierungseffekte aufgrund der von Aroundtown durchgeführten Kapitalmaßnahmen in Höhe von TEUR 5.558 sowie (zurückgestellten) Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 2.685 zurückzuführen. Diesem Anstieg stehen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss mit Aroundtown gegenüber, die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.597 zurückgegangen sind.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen ist auf TEUR 76.841 gestiegen. Im Vorjahreswert von TEUR 49.817 war lediglich das anteilige Ergebnis für den Zeitraum ab Erwerb im September 2019 enthalten.

Die Finanzaufwendungen des Jahres 2020 betragen TEUR 67.092 (Vj.: TEUR 44.257). Der Anstieg ist zum einen auf die im Vorjahr nur anteilig enthaltenen Zinsaufwendungen für die 2019 begebenen Anleihen zurückzuführen; zum anderen wirkt sich die Auflösung bisher über die Gesamtlaufzeit abgegrenzter Finanzierungskosten aus, die im Zusammenhang mit der Substitution der bisher von der TLG IMMOBILIEN AG gehaltenen Anleihen durch Gesellschafterdarlehen von Aroundtown erfolgte.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich um TEUR 78.467 verringert und stehen somit im Wesentlichen mit dem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern im Einklang.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die liquiden Mittel sind zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem 31. Dezember 2019 mit TEUR 524.025 bzw. TEUR 523.950 auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	101.141	131.922	-30.780	-23,3
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	370.731	-1.554.015	1.924.746	123,9
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-471.798	1.792.150	-2.263.947	-126,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	75	370.057	-369.982	-100,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893	370.057	240,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	524.025	523.950	75	0,0

Im Jahr 2020 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 101.141 erwirtschaftet, der im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 30.780 gesunken ist. Dies ist im Wesentlichen

auf den Rückgang der Mieterlöse in Höhe von TEUR 12.824 und den Abbau von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2020 mit TEUR 370.731 um TEUR 1.924.746 höher als im Jahr 2019. Die Differenz erklärt sich vor allem durch reduzierte Ankaufs- und erhöhte Verkaufsvolumina. Insgesamt konnten durch die Verkäufe Effekte in Höhe von insgesamt TEUR 612.272 verzeichnet werden, denen Zugänge in Höhe von TEUR 72.501 gegenüberstehen, während im Jahr 2019 Abgängen von TEUR 134.695 Zugänge in Höhe von TEUR 90.614 gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden 2020 infolge von Verkäufen TEUR 99.030 in die Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung umgliedert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -471.798, verglichen mit einem positiven Zufluss von TEUR 1.792.150 im Jahr 2019. Die Veränderung beruht vor allem auf der Ausgabe von zwei Anleihen und einer Hybridanleihe im Jahr 2019. Im Geschäftsjahr tilgte die TLG IMMOBILIEN Darlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 401.929, verglichen mit TEUR 237.240 im Jahr 2019. Die Dividendenzahlungen im Jahr 2020 betrugen TEUR 107.694 (Vj.: TEUR 94.140).

2.3.3 Vermögenslage

Die folgende Tabelle stellt die Kapitalstruktur des TLG IMMOBILIEN-Konzerns dar. Vermögenswerte und Schulden mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig klassifiziert.

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	4.241.381	4.709.615	-468.234	-9,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.303.838	1.580.641	-276.803	-17,5
Andere langfristige Vermögenswerte	24.811	34.880	-10.070	-28,9
Finanzanlagen	14.995	18.098	-3.103	-17,1
Flüssige Mittel	524.025	523.950	76	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	378.178	3.018	375.160	12.430,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	158.994	32.107	126.887	395,2
Vermögen	6.646.222	6.902.309	-256.086	-3,7
Eigenkapital	3.433.800	3.446.647	-12.847	-0,4
Langfristige Verbindlichkeiten	2.093.121	2.606.254	-513.134	-19,7
Passive latente Steuern	829.378	697.209	132.169	19,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	289.923	152.199	137.725	90,5
Kapital	6.646.222	6.902.309	-256.086	-3,7

Das wesentliche Vermögen der Gesellschaft entfällt mit TEUR 4.241.381 bzw. 64 % des Gesamtvermögens auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 468.234 verringert. Im Laufe des Geschäftsjahrs hat die TLG IMMOBILIEN Verkäufe in Höhe von TEUR 677.375 abgeschlossen sowie Vereinbarungen über weitere Verkäufe in Höhe von TEUR 378.178 getroffen, die zum 31. Dezember 2020 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien

klassifiziert werden. Hinzu kommt ein positiver Bewertungseffekt aus Verkäufen von TEUR 75.044. Demgegenüber stehen positive Bewertungsergebnisse in Höhe von TEUR 361.837, Zugänge in Höhe von TEUR 74.719 und Investitionen in Höhe von TEUR 65.027. In den kurzfristigen Vermögenswerten sind nunmehr verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 115.398 enthalten.

Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen betrifft die Beteiligung an der Aroundtown. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Eliminierung eigener Anteile zurückzuführen, welche die TLG IMMOBILIEN aufgrund der gegenseitigen Beteiligung beider Gesellschaften seit dem 19. Februar 2020 indirekt hält. Gegenläufig wirken das ebenfalls die Aroundtown betreffende Ergebnis aus Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen, sowie zusätzliche TEUR 18.218, die im Wesentlichen auf Kapitalmaßnahmen (z. B. Erwerb eigener Aktien, Dividendenausschüttung, usw.) der Aroundtown zurückzuführen sind.

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 3.433.800, was einem Rückgang von TEUR 12.847 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist trotz des hohen positiven Konzernergebnisses im Wesentlichen auf die Veränderungen bei den at-equity bewerteten Beteiligungen (siehe oben) zurückzuführen. Das Eigenkapital hat sich durch die 2020 erfolgte Dividendenausschüttung weiter vermindert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich im Jahr 2020 auf TEUR 2.093.121 und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 513.134 gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die teilweise Rückzahlung einer Unternehmensanleihe, die vorzeitige Tilgung von Bankkrediten sowie den Ausweis eines Gesellschafterdarlehens unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eigenkapitalquote des TLG IMMOBILIEN-Konzerns:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	3.433.800	3.446.647	-12.847	-0,4
Kapital	6.646.222	6.902.309	-256.086	-3,7
Eigenkapitalquote in %	51,7	49,9	1,7	

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Eigenkapitalquote 51,7 % und ist damit um 1,7 %-Punkte höher als im Vorjahr. Das Eigenkapital befindet sich mit einer geringen Veränderung nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Dahingegen ist das gesamte Kapital überproportional gesunken, hauptsächlich aufgrund des Rückgangs des Wertes der at-equity bilanzierten Beteiligungen und der langfristigen Verbindlichkeiten. Dies spiegelt die konservative Kapitalstruktur des Unternehmens wider.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO Entwicklung

Funds from Operations (FFO) ist eine wichtige Steuerungskennzahl für den TLG IMMOBILIEN-Konzern, aber auch für andere immobilienhaltende Gesellschaften. Sie dient der Beurteilung ihrer langfristigen Ertragskraft und Leistungsfähigkeit im Kapitalmarktumfeld. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis, bereinigt um die Ergebnisse aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente sowie um latente Steuern und außerordentliche Effekte.

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	492.300	578.319	-86.019	-14,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	156.763	235.230	-78.467	-33,4
EBT	649.063	813.549	-164.486	-20,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-64.620	-20.533	-44.087	-214,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-361.837	-638.366	276.530	43,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.031	18.940	-11.909	-62,9
Abschreibungen	1.889	1.728	161	9,3
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-76.841	-49.817	-27.024	-54,3
Dividende aus Beteiligungen	39.317	17.167 ³	22.150	129,0
Auf Minderheiten entfallend	-1.050	-1.146	96	8,3
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-20.203	-5.049	-15.154	-300,2
Sonstige Effekte ¹	-19.669	16.080	-35.749	-222,3
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.592	-4.577	-16	-0,4
FFO	148.488	147.976	512	0,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	102.198	107.811		
FFO je Aktie in EUR	1,45	1,37	0,08	5,8

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten:

- (a) Aufwendungen aus Restrukturierungen (beinhalten Personal- und sonstige Effekte) TEUR 2.396 (Vj.: TEUR 1.094),
- (b) Transaktionskosten TEUR 3.898 (Vj.: TEUR 11.233),
- (c) Bewertungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen TEUR 1.458 (Vj.: TEUR 0),
- (d) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 25.678 (Vj.: TEUR 3.753), davon TEUR 17.227 entfallend auf die Substitution der Unternehmensanleihen,
- (e) Konsolidierungsbedingte Effekte innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen TEUR -53.098 (Vj.: TEUR 0).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 112,1 Mio., zum 31. Dezember 2020 100,1 Mio. Aktien.

Die Anzahl der Aktien für das Geschäftsjahr 2020 stellt die um die Eliminierung der gegenseitigen Beteiligung zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Aroundtown geminderte Anzahl der Aktien dar.

³ Im Dezember 2020 verkündigte die Aroundtown eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,14 EUR je Aktie. Im Januar 2021 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Ausschüttung seitens Aroundtown in Höhe von Mio. EUR 25,8.

Die FFO für 2020 liegt mit Mio. EUR 148,5 um TEUR 512 leicht über dem Niveau von 2019. Gegenüber dem Vorjahr wirkt sich vor allem ein Anstieg der Dividende aus der Aroundtown-Beteiligung aus, dem ein Rückgang des operativen Ergebnisses und ein Anstieg der Zinszahlungen an Hybridkapitalgeber gegenübersteht.

Der Anstieg des FFO im Jahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Dividendenprognose seitens Aroundtown für 2020 auf Ganzjahresbasis, während aufgrund des Erwerbs von Aroundtown-Anteilen im dritten Quartal 2019 nur der anteilige Wert der Dividende berücksichtigt wurde. Die Änderung des Anteils der Hybridkapitalgeber am Jahresüberschuss hatte den gegenteiligen Effekt.

Da die TLG von Aroundtown erworben wurde, betrachtet sie den von dieser gehaltenen Anteil als indirekt gehaltene eigene Aktien. Daher hat sich die durchschnittliche Anzahl der Aktien im Vergleich zu 2019 verringert. Somit ist der FFO je Aktie im Jahr 2020 um 5,8 % auf EUR 1,45 gestiegen.

Die FFO-Prognose der TLG IMMOBILIEN für 2020 lag in einer Spanne von Mio. EUR 153 bis Mio. EUR 157. Diese Prognose wurde im November 2020 revidiert und auf eine Spanne von Mio. EUR 143 bis Mio. EUR 150 reduziert. Die Anpassung der Prognose erfolgte mit Blick auf die unterjährig erfolgten Verkäufe sowie die reduzierte Dividendenprognose der Aroundtown. Mit FFO in Höhe von Mio. EUR 148,5 konnte die letzte Prognose für 2020 erreicht werden.

Loan to Value (LTV)

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.241.381	4.707.397	-466.016	-9,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	0	2.218	-2.218	-100,0
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	0	8.119	-8.119	n.a.
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	378.178	3.018	375.160	12.430,8
Vorräte (IAS 2)	734	734	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.303.838	1.580.641	-276.803	-17,5
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	5.924.131	6.302.127	-377.996	-6,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.248.298	2.621.574	-373.276	-14,2
Zahlungsmittel	524.025	523.950	76	0,0
Nettoverschuldung	1.724.272	2.097.624	-373.352	-17,8
Loan to Value (LTV) in %	29,1	33,3	-4,2	

Zum 31. Dezember 2020 liegt der LTV der TLG IMMOBILIEN bei 29,1 %, 4,2 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr und deutlich innerhalb der langfristigen Politik der Obergrenze von 45 % LTV. Dies ist auf einen überproportionalen Rückgang der Nettoverschuldung im Vergleich zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen zurückzuführen. Die Reduktion des Vermögens ist in erster Linie auf den Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der durch den Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nur teilweise kompensiert wurde, sowie auf den Rückgang der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen zurückzuführen.

Auf der Passivseite hat die TLG IMMOBILIEN TEUR 373.276 der zinstragenden Verbindlichkeiten getilgt. Aufgrund der umfangreichen Veräußerungen im Jahr 2020 konnte die TLG IMMOBILIEN Darlehen zurückzahlen und dabei die liquiden Mittel in etwa auf dem Vorjahresniveau halten.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Der Net Asset Value ist eine wichtige Kennzahl in der Immobilienbranche, den auch die TLG IMMOBILIEN als wichtige Steuerungskennziffer verwendet.

Um veränderte Geschäftsmodelle und Finanzierungsstrategien von Immobilienunternehmen zukünftig differenzierter abbilden zu können, hat die European Public Real Estate Association (EPRA) 2019 die bisherige Kenngröße EPRA Net Asset Value neu definiert. Drei unterschiedliche Indikatoren sollen nunmehr die individuelle Ausgangslage der Immobilienunternehmen abbilden, mittels Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV). Die Anwendung erfolgt erstmals im Jahresabschluss 2020.

Dementsprechend stellt die TLG IMMOBILIEN im Folgenden sowohl die neuen als auch die bisherigen Net Asset Value-Kennzahlen dar. Die Gesellschaft hat bisher den EPRA NAV zur Unternehmenssteuerung verwendet; sie betrachtet nunmehr den **Net Tangible Assets (NTA)** als die für ihr Geschäftsmodell relevante Kennziffer.

Der **NTA** geht davon aus, dass Immobilienunternehmen ihr Immobilienportfolio aktiv umschichten und sieht eine differenzierte Betrachtung der latenten Steuern vor. Der Fokus liegt auf den materiellen Vermögenswerten, sodass Goodwill und andere immaterielle Vermögenswerte nicht in die Bewertung einfließen.

Der **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)** bildet dagegen das Geschäftsmodell von bestandshaltenden Unternehmen ab, die grundsätzlich keine Immobilien verkaufen. Die Kennzahl spiegelt den Wert wider, der erforderlich wäre, um das Unternehmen auf Basis der aktuellen Marktgegebenheiten und Kapital- und Finanzierungsstruktur noch einmal aufzubauen. Dies schließt immaterielle Vermögenswerte und Erwerbsnebenkosten mit ein; latente Steuern werden dabei nicht abgezogen.

Der **EPRA Net Disposal Value (NDV)** stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräußerungsszenario dar, bei dem alle Vermögenswerte veräußert und/oder Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Dabei werden latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berücksichtigt, abzüglich daraus resultierender Steuern.

31.12.2020 in TEUR	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.812.801	2.812.801	2.812.801	2.812.801
Marktwertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen eigengenutzten Immobilien	32.334	32.334	32.334	32.334
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	1.182	1.182
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	32.027	32.027	32.027	0
Latente Steuern	847.443	910.746 ¹	697.939	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	-2.576	0
Marktwerte der festverzinslichen Darlehen	0	0	0	-97.638
Grunderwerbsteuer	0	258.439	64.042	0
Net Asset Value (NAV)	3.725.787	4.047.529	3.637.749	2.748.679
Anzahl Aktien in Tausend	100.130	100.130	100.130	100.130
NAV pro Aktie in EUR	37,21	40,42	36,33	27,45

¹ inkl. der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

31.12.2019 in TEUR	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.833.787	2.833.787	2.833.787	2.833.787
Marktwertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen eigengenutzten Immobilien	26.658	26.658	26.658	26.658
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	1.182	1.182
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	25.700	25.700	25.700	0
Latente Steuern	775.808	775.808	637.941	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	-2.980	0
Marktwerte der festverzinslichen Darlehen	0	0	0	-54.086
Grunderwerbsteuer	0	261.863	68.544	0
Net Asset Value (NAV)	3.663.135	3.924.997	3.590.831	2.807.541
Anzahl Aktien in Tausend	112.073	112.073	112.073	112.073
NAV pro Aktie in EUR	32,69	35,02	32,04	25,05

Der EPRA NRV für das Geschäftsjahr 2020 beträgt TEUR 4.047.529 oder EUR 40,42 pro Aktie und liegt damit um TEUR 122.532 über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist auf ein Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 492.300 zurückzuführen, welches im Wesentlichen durch einen Rückgang der indirekt gehaltenen eigenen Anteilen im Zusammenhang mit der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown sowie der Dividendenausschüttung für 2019 teilweise kompensiert wird.

Zum 31. Dezember 2020 betragen die EPRA NTA TEUR 3.637.749 oder EUR 36,33 je Aktie und sind damit um TEUR 46.918 höher als im Vorjahr. Die wesentlichen Unterschiede zwischen dem EPRA NRV und den EPRA NTA sind die latenten Steuerverbindlichkeiten sowie die Grunderwerbsteuer. Für die

NTA-Berechnung, der die Annahme zugrunde liegt, dass ein Unternehmen einen Teil seiner Vermögenswerte kauft und verkauft, geht die TLG IMMOBILIEN davon aus, dass die latenten Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit ihren zum Verkauf gehaltenen Immobilien sowie ihren Einzelhandelsimmobilien (die als nicht strategisch angesehen werden), realisiert werden. Beim EPRA NRV wird wegen der Konzeption als Steuerungsgröße für ein bestandshaltendes Unternehmen für die Berechnung angenommen, dass auch die latenten Steuerverbindlichkeiten, die sich auf die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beziehen (TEUR 63.303), nicht realisiert werden.

Darüber hinaus berücksichtigt sie die jeweils von Zweckgesellschaften gehaltenen Immobilien mit ihrem Bruttowert einschließlich Grunderwerbsteuer, da sie in Zukunft die Möglichkeit wahrnehmen will, ihre Immobilien im Rahmen von Anteilsverkäufen zu veräußern. Die TLG IMMOBILIEN hat in der Vergangenheit bereits in einigen Fällen ihre Fähigkeit, Immobilienverkäufe durch die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen unter Optimierung der Transaktionskosten durchführen zu können, unter Beweis gestellt. Der Gesamtbuchwert für die von Zweckgesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 1.144.960 und die Grunderwerbsteueranpassung beträgt TEUR 64.042.

Portfolio	Marktwert in Mio. EUR	Anteil am Gesamtportfolio	% der zurückgerechneten latenten Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40, IAS 2, abzgl. Einzelhandel)	3.549,49	77 %	100 %
Einzelhandelsimmobilien	692,61	15 %	0 %
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	378,18	8 %	0 %
Gesamt	4.620,28	100 %	

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der EPRA NDV TEUR 2.748.679 oder EUR 27,45 je Aktie. Da der EPRA NDV-Ansatz von vollständigen Immobilienveräußerungen ausgeht, werden keine Anpassungen für latente Steuerverbindlichkeiten oder Grunderwerbsteuer vorgenommen.

Die TLG IMMOBILIEN prognostizierte für das Geschäftsjahr 2020 einen leichten Anstieg ihres EPRA NAV. Mit einem Wachstum des EPRA NAV von 1,7 %, konnte diese Prognose erreicht werden.

2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren bei der TLG IMMOBILIEN 129 (Vj.: 158) Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Der Rückgang der Beschäftigtenzahl ist in erster Linie auf eine Verschlankeung der Personalstruktur infolge von Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und der Nutzung von Synergien aus der Zusammenarbeit mit Aroundtown im Rahmen von Dienstleistungsverträgen zurückzuführen.

Die TLG IMMOBILIEN AG unterhält zu ihren Mietern traditionell dauerhafte und gute, direkte Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Regional verantwortliche Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN AG verfügen über umfangreiche Markterfahrung und darüber hinaus über enge Kontakte zu einer Vielzahl privater und institutioneller Marktteilnehmer. Die TLG IMMOBILIEN AG präsentiert sich hierdurch kontinuierlich als verlässlicher Partner für ihre bestehenden und potenziellen Mieter sowie für Investoren und Kommunen. Aufgrund dieser guten Kontakte konnten trotz der Corona-Pandemie die Mieterträge auf einem deutlich über dem Markt liegenden Niveau gehalten und vielfältig einvernehmliche Lösungen mit den Mietern getroffen werden.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

Das Risikomanagementsystem folgt als integraler 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 sind analog zum Vorjahr übernommen worden.

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 Mindestkonzerneigenkapitalquote 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.

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 2020 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche verbunden. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die TLG IMMOBILIEN Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind

von verschiedenen geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken können. Dies kann wiederum weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina oder die Liquidität nach sich ziehen. Sich aus der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

Nachfolgend werden die Einzelrisiken erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben können. Die Risiken wurden in immobilien- und unternehmensspezifische Risiken unterteilt.

Da der Konzern über ein einheitliches Risikomanagementsystem verfügt, beinhalten die Risiken des Geschäftsjahres sowohl solche der TLG IMMOBILIEN als auch des Teilkonzerns WCM.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfoliomanagement gehört die strategische Optimierung des Portfolios durch An- und Verkäufe. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren können sich Risiken ergeben, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich für die TLG IMMOBILIEN nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, dass u. a. zu Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder einem Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang führen kann.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen, die zu Mehraufwendungen führen, übernommen werden. Ebenso besteht bei einem Scheitern der Akquisition das Risiko, dass die bis dahin angefallenen Kosten des Akquisitionsprozesses zu tragen sind.

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 Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial von Transaktionsrisiken als mittel eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen als gering eingeschätzt.

Mietausfall

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von wichtigen Ankermietern entstehen. Zur präventiven Minimierung des Zahlungsausfallrisikos erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertrags-

partner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Mietausfallrisiko hat generell ein hohes Schadenspotenzial. Trotz COVID-19 konnten jedoch bisher hohe und stabile Mieteinnahmen verzeichnet werden, die im Vergleich zu den Vorjahren (vor Ausbruch der Pandemie) nur unwesentlich zurückgegangen sind. Daher wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie die Funds from Operations (FFO) 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 sowie möglichst langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifizierung auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht-strategiekonformer Objekte erzielt. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial hoch bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Umwelt und Altlasten

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

Bewirtschaftung

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

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

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden regelmäßige Objektbesichtigungen durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Zum Berichtszeitpunkt wird das Schadenspotenzial des Risikos als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

Risiken aus Verkehrssicherungspflichten entstehen, wenn der Grundstückseigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Regelmäßige Ortsbegehungen dienen auch der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten. Das Schadenspotenzial wird als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

Investitionen

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

Für immobilienwirtschaftliche Investitionen besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren – bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelempfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Verwirklicht sich ein solches Risiko, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Das Schadenspotenzial wird aufgrund der derzeitigen Entwicklungsprojekte als sehr hoch eingeschätzt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist gering.

Immobilienbewertung

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

Das Immobilienportfolio wird regelmäßig und systematisch von unabhängigen externen Sachverständigen bewertet. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienbewertung sind derzeit nicht absehbar. Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen aufgrund geänderter Home-Office-Regelungen, denen jedoch Aussichten auf eine Normalisierung der Situation durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegenübersteht. Unter Berücksichtigung der zukünftigen möglichen Auswirkungen wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

Durch die Beteiligung an der Aroundtown SA ergeben sich erstmals Risiken, die nicht Gesellschaften innerhalb des TLG-Konzerns betreffen. Eine Wertänderung der Aroundtown-Anteile, beispielsweise aufgrund des Einflusses der COVID-19-Pandemie auf Teile des Immobilienportfolios, kann die Vermögenslage der TLG IMMOBILIEN aufgrund ihres hohen Anteils an der Bilanzsumme maßgeblich beeinflussen.

Dabei kommt den nach IFRS- und Kapitalmarktstandards ermittelten finanziellen Leistungsindikatoren der Aroundtown, insbesondere dem EPRA NAV, besondere Bedeutung zu, die für die Beurteilung der Bewertung auch bei einem vorübergehend geringeren Börsenkurs maßgeblich bleiben. Diese Kennzahlen werden von der TLG IMMOBILIEN ebenso beobachtet wie die Kommunikation der Aroundtown an

den Kapitalmarkt, die unverändert auf eine stabile Entwicklung und die Werthaltigkeit der Anteile hindeutet. Ein Vertreter der TLG IMMOBILIEN übt daneben eine Überwachungsfunktion im Verwaltungsrat der Aroundtown aus. Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe weiterhin als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Finanzierung

Die TLG IMMOBILIEN kann in Zukunft zusätzliches Fremd- oder Eigenkapital benötigen. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen wesentlich von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. Im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten kann erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z. B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Veränderte Rahmenbedingungen von Finanzierungsmaßnahmen können die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Finanzierungsrisikos wird als mittel und das Schadenspotenzial aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus als unwesentlich eingestuft. Aufgrund des moderaten Verschuldungsgrads in Bezug auf den Verkehrswert der Immobilien sieht sich die TLG IMMOBILIEN auch bei restriktiveren Kreditkonditionen weiterhin als voll finanzierungsfähig an.

Liquidität

Das Management des Konzerns achtet auf das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Zur Analyse zukünftiger Liquiditätsveränderungen wird für die erwarteten Zahlungsströme eine Liquiditätsvorschau für mindestens sechs Monate erstellt und regelmäßig aktualisiert. Im Berichtsjahr war die Liquidität der TLG IMMOBILIEN zu jeder Zeit gesichert. Zukünftige Liquiditätsengpässe – z. B. durch ungünstige Entwicklungen der gesamtwirtschaftlichen Faktoren – können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, was zu negativen Auswirkungen auf die Finanz- und die Ertragslage der Gesellschaft führen könnte. Die Liquiditätsreserven der Gesellschaft sind durch die erfolgreichen Veräußerungen im Geschäftsjahr weiterhin ausreichend. Insofern wird die Eintrittswahrscheinlichkeit von Liquiditätsrisiken als gering eingeschätzt; der potenzielle Schaden eines möglichen Liquiditätsengpasses wurde auf unwesentlich herabgestuft.

Steuerliches Risiko

Das Steuerrisiko resultiert aus der Gefahr, dass unvorhergesehene Sachverhalte oder fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und damit das Ergebnis und die Liquidität des Unternehmens beeinflussen. Dies gilt insbesondere für die Umsatz- und Ertragsteuer und schließt die möglichen Auswirkungen des Risikos von Änderungen der Steuergesetze ein. Die Finanzbehörden haben bei den bisherigen

Betriebsprüfungen bisher keine Sachverhalte festgestellt, die die Steuerlast der Gesellschaft erhöht haben.

Die Inanspruchnahme eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG IMMOBILIEN auch in zukünftigen Perioden bestimmte gesetzliche Voraussetzungen erfüllt, um von den positiven Steuereffekten profitieren zu können. Bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Anforderungen wird das Schadenspotenzial aus steuerlichen Risiken, einschließlich des Verlustpotenzials aus Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) im Rahmen einer Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals, zum Ende des Geschäftsjahrs als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit dagegen als unwesentlich eingeschätzt.

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 oder im Zusammenhang mit der Gesetzgebung in Bezug auf die Corona-Pandemie, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

Im Rahmen der Gesetzgebung zur Corona-Pandemie wurde unter anderem geregelt, dass im Fall einer staatlich angeordneten Schließung von Geschäften etc. ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist. Auf diese Regelung haben sich vereinzelt Mieter berufen und Mietreduzierungen verlangt. Diese neue Regelung stellt hier jedoch nur klar, dass die Folgen der Corona-Pandemie einen Anwendungsfall von § 313 BGB darstellen. Ob sich hieraus tatsächlich ein Anspruch auf Mietreduzierung ergibt, ist das Ergebnis einer umfassenden Einzelfallprüfung, die vom Mieter eine Offenlegung seiner wirtschaftlichen Situation und den Nachweis einer angemessenen Vorsorge sowie, nach Abwägung der Interessen aller Parteien, eine dem Mieter unzumutbare Situation verlangt. Nach Vorliegen erster – auch obergerichtlicher – Urteile in diesem Zusammenhang tendiert die Rechtsprechung weiterhin dahin, das Verwendungs- und Unternehmerrisiko beim Mieter zu belassen.

Diese Urteile lassen daher nicht erkennen, dass sich hieraus umfassende Risiken, über einzelne besondere Fallkonstellationen hinaus, für die in Einzelfällen Rückstellungen gebildet wurden, abzeichnen. Da derzeit weder hieraus noch aus anderen Rechtsgebieten konkrete, quantifizierbare Risiken aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen, Vorschriften oder ständiger Rechtsprechung zu erkennen sind, wurde dieses Risiko mit einer mittleren Schadenshöhe und einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Personalrisiko

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zur Darstellung von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsorientierten Vergütungssystem und Zusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten stärkt die TLG IMMOBILIEN ihre Attraktivität als Arbeitgeber und begegnet möglichen Risiken durch fehlendes Personal.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche Personalaufwendungen entstehen, wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit

längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, qualifizierte und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann sich dies negativ auf die Entwicklung des Unternehmens auswirken.

Das Risiko einer unerwarteten Mitarbeiterfluktuation hat sich für die TLG IMMOBILIEN einerseits durch organisatorische Veränderungen im Rahmen der Realisierung angestrebter Synergieeffekte erhöht; andererseits trägt die Zusammenarbeit mit der Aroundtown SA mittels Dienstleistungsverträgen dazu bei, dass ungeplante Abgänge von Mitarbeitern abgedeckt werden können. Die Gesellschaft schätzt das Schadenspotenzial sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel ein.

Prozesskosten und Fristen

Die TLG IMMOBILIEN ist grundsätzlich dem Risiko ausgesetzt, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungsleistungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus anfallen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen werden Rückstellungen gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst und regelmäßig überwacht.

Infolge der Übernahme der WCM läuft ein Spruchverfahren in Bezug auf den mit der WCM abgeschlossenen Beherrschungsvertrag. Die zu erwartenden Aufwendungen sind im Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Zudem wurde das Spruchverfahren im Vorjahr in erster Instanz abgewiesen. Vor diesem Hintergrund bleiben Schadenspotenzial sowie Eintrittswahrscheinlichkeit auf einem unwesentlichen Niveau.

Presse und Image

Die Geschäftstätigkeit 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. Die Wahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich eingeschätzt, das Schadenspotenzial ist jedoch sehr hoch.

Daten- und IT-Risiken

Alle Aspekte der unternehmerischen Tätigkeit erfordern den sorgfältigen Umgang mit Daten. Bei der Datenpflege in einer Vielzahl von IT-Systemen können diese aufgrund von Anwendungsfehlern, der Nichtbeachtung von Anweisungen, Eingriffen Dritter oder externen Einflüssen verfälscht, gelöscht oder falsch interpretiert werden. Auch eine IT-Systemmigration kann bei der Verarbeitung der Daten zu erheblichen Fehlern und damit zu ungenauen Aussagen für interne und externe Berichte führen. Diese können massive Störungen im Geschäftsablauf hervorrufen und Fehlentscheidungen zur Folge haben. Ebenso besteht die Gefahr, dass die Daten Unbefugten zugänglich werden und zum Nachteil der TLG IMMOBILIEN gebraucht werden. Das Datenrisiko betrifft sowohl die Vertraulichkeit innerhalb des Unternehmens als auch in Bezug auf Dritte als auch die Gesamtheit der Datenschutzbestimmungen. Um dieses Risiko zu reduzieren, werden Zugangsberechtigungen regelmäßig überprüft und Plausibilitätskontrollen durchgeführt.

Vor dem Hintergrund des Einsatzes eines modernen ERP-Systems hat das Datenqualitätsrisiko ein hohes Schadenspotenzial bei unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit.

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 ist das Schadenspotenzial von Datenschutzverstößen aufgrund der Bewehrung mit hohen Bußgeldern sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des ERP-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

Interne und externe Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z. B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen.

Die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit werden aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme unverändert als gering respektive unwesentlich eingeschätzt. Die Mitarbeiter werden regelmäßig in Fragen der Compliance geschult.

Risiken aus höherer Gewalt

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

Die sich aus der COVID-19-Pandemie ergehenden Risiken wurden bei der Betrachtung der Einzelrisiken berücksichtigt. Auswirkungen wie ein hoher Krankenstand, Quarantäne-Maßnahmen oder eine Betriebsschließung können den Geschäftsbetrieb beeinträchtigen. Die Gesellschaft verfügt jedoch über eine technische Ausstattung, die es allen Mitarbeitern ermöglicht, ihre Aufgaben auch außerhalb des Büros in vollem Umfang zu erfüllen und ist daher umfassend auf die genannten Einschränkungen vorbereitet.

Darüber hinaus könnten sich aus der COVID-19-Pandemie immobilienpezifische Risiken wie erhöhte Forderungsausfälle, das Ausbleiben neuer Mietvertragsabschlüsse oder Marktwertveränderungen von Immobilien im Bestand ergeben. Die TLG IMMOBILIEN geht angesichts der mittlerweile angelaufenen Impfkampagne nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung ihres Geschäfts aus und rechnet nicht mit einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien oder vermietbaren Flächen. Unmittelbar betroffene Branchen wie Hotellerie, Freizeitindustrie und Non-Food-Einzelhandel machen nur ein Drittel

der Jahresmiete aus. Zudem verfügt der Konzern über ausreichende Liquiditätsreserven und Bewegungsspielraum bei seinen Covenants, um teilweise Mietausfälle, auch über einen längeren Zeitraum, verkraften zu können.

Bislang konnten keine wesentlichen Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsbetrieb der TLG IMMOBILIEN festgestellt werden. Insgesamt sieht der Vorstand darin keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens.

3.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN ist für die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses verantwortlich. Um deren ordnungsgemäße Erstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und offengelegt werden, um den Lesern des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die TLG IMMOBILIEN hat ein internes Kontrollsystem unter Beachtung maßgeblicher gesetzlicher Richtlinien und branchen- und unternehmenstypischer Standards eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und ist ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen werden in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen unterteilt. Zu den integrierten Mechanismen gehören z. B. systemtechnisch abgesicherte Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip für risikoreiche Geschäftsprozesse und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßige nachgelagerte Kontrollen in Form von internem Berichtswesen, Analysen wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz sowie Budgetkontrollen durchgeführt.

Alle Verantwortlichkeiten im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind klar definiert. Das Rechnungswesen ist Experte für Spezialthemen und komplexe Bilanzierungsfragen und zieht bei Bedarf externe Fachberater zu einzelnen Themen hinzu. Ein zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses ist das Vier-Augen-Prinzip, das eine klare Trennung der Rollen von Genehmigung und Ausführung vorsieht. Der Rechnungslegungsprozess wird durch eine IT-Software unterstützt, die die Berechtigungen der Anwender entsprechend den Vorgaben der internen Richtlinien steuert. Der Konzern verfügt über ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerninternen Bilanzierungs- und Verrechnungsvorschriften werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

Die Konzernrevision ist eine eigenständige Organisationseinheit und nicht in die operativen Geschäftstätigkeiten eingebunden. Sie überwacht die Ordnungsmäßigkeit der Prozesse und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Dabei werden sowohl die Prozesse der Rechnungslegung als auch die operativen Geschäftstätigkeiten in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen der Konzern- und Jahresabschlussprüfung das Risikofrüherkennungssystem und Teile des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Der Aufsichtsrat und sein Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Sie nutzen die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Wirtschaftsprüfung als Grundlage für die Überwachung der Wirksamkeit des internen

Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der Umgang mit Risiken hinsichtlich des Einsatzes von Finanzinstrumenten ist bei der TLG IMMOBILIEN durch Richtlinien geregelt. Gemäß dieser Richtlinie werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von variabel verzinslichen Krediten eingesetzt. Es besteht grundsätzlich ein wirtschaftlicher Sicherungszusammenhang zwischen dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft.

Zum Zwecke der Risikoüberwachung und -begrenzung werden die Marktwerte aller Zinssicherungsgeschäfte monatlich bewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichend hohe Bonität verfügen.

Aufgrund der Absicherung der variablen Zahlungsströme ist die TLG IMMOBILIEN einem vernachlässigbaren Liquiditätsrisiko ausgesetzt.

3.1.5 Gesamtrisikolage

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 als unternehmenstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Risikosituation, insbesondere durch die Pandemie, angestiegen. Aus diesem Anstieg ergibt sich jedoch kein bestandsgefährdender Charakter für die TLG IMMOBILIEN.

Immer dann, wenn Risiken mit mittlerer, hoher oder sehr hoher potenzieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit identifiziert wurden, wurden geeignete Präventiv- und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

Keines der beschriebenen Risiken bedroht das Portfolio der TLG IMMOBILIEN, weder einzeln noch in seiner Gesamtheit.

3.1.6 Chancenbericht

Die TLG IMMOBILIEN hat ihr Gewerbeimmobilienportfolio in den vergangenen Jahren stärker bundesweit ausgerichtet und sich als eines der führenden Unternehmen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland etabliert. Als aktiver Portfoliomanager ist die Gesellschaft in ihren Kernmärkten umfassend vernetzt und verfügt über eine umfangreiche Marktexpertise. Die bewusst gewählte Nähe der Unternehmensstandorte zum jeweiligen Regionalmarkt ermöglicht einen besseren Zugang zu Mietern, institutionellen sowie privaten Marktteilnehmern, Dienstleistern und Behörden. Dadurch können sich dem Unternehmen Gelegenheiten bieten, Immobilien zur Portfoliooptimierung anzukaufen bzw. bestmöglich zu veräußern.

Im Bereich Vermietung sorgt die TLG IMMOBILIEN durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Flächennachfrage langjähriger, bonitätsstarker Mieter auf hohem Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung, u. a. durch die Anpassung an höhere technologische Standards, wodurch sich auch Chancen im Hinblick auf die Beseitigung

von Leerstand ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger an sich zu binden. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 5 Jahren aus.

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

Der Zusammenschluss mit der Aroundtown schafft Synergiepotenziale in unterschiedlichen Bereichen, die sich positiv auf den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung beider Gesellschaften auswirken können. Durch die Zusammenlegung zu einer Plattform entsteht einer der führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Europa. Insbesondere ein erwartetes besseres Rating für das zusammengeführte Unternehmen kann zu substantziellen jährlichen Einsparungen im Bereich der Finanzierungsaufwendungen und damit zu einer deutlichen Steigerung des Unternehmenswertes führen.

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der TLG ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die sie nur teilweise beeinflussen kann. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes bilden die aktuellen Einschätzungen des Unternehmens ab und sind daher mit Unsicherheit behaftet. Die tatsächliche Entwicklung der TLG kann sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht erheblich davon abweichen.

3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

Für die deutsche Wirtschaft wird erwartet, dass sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts langsam wieder erholt, für 2021 auf rund 2,8 %. Für den privaten Konsum und die Exporte wird grundsätzlich von einer schnelleren Erholung im Laufe des Jahres ausgegangen als für die Nachfrage nach Dienstleistungen. Bei dieser ist davon auszugehen, dass sie sich aufgrund der fortbestehenden Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie deutlich langsamer erholt.

Es ist damit zu rechnen, dass die bestehenden Unsicherheiten zunächst auch zu Zurückhaltung bei Investitionen sowie zu einer weiter schwachen Nachfrage nach Investitionsgüterexporten führen werden, bevor die umfassende Verfügbarkeit von Impfstoffen das Vertrauen der Marktteilnehmer nachhaltig

stärkt. Das Instrument der Kurzarbeit hat dazu beigetragen, den Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland zu dämpfen. Mit einem nachhaltigen Rückgang der Arbeitslosenquote wird jedoch erst für die Zeit nach Mitte des Jahres 2021 gerechnet, wenn in den Unternehmen der Übergang von Kurzarbeit auf den regulären Betrieb erfolgt.

Immobilienmarkt

Für 2021 wird insbesondere durch zu erwartende Fortschritte bei der Impfung breiter Bevölkerungsgruppen wieder mit einer erhöhten Nachfrage nach Büroflächen gerechnet. Mit einer grundlegenden Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation sollten die Flächenumsätze wieder höher ausfallen. Eine erhöhte Flächennachfrage im Jahr 2021 würde bei Büroflächen in etablierten Lagen der deutschen Bürozentren sowohl bei den Durchschnitts- als auch bei den Spitzenmieten für eine stabile bis leicht steigende Entwicklung sorgen. Insbesondere aufgrund des knappen Angebots an sehr hochwertigen, modernen Büroflächen ist davon auszugehen, dass die Mieter unverändert bereit sein werden, Marktpreise für diese Flächen in sehr guten Lagen zu zahlen. Dies könnte in der aktuellen Marktsituation jedoch häufiger mit Incentivierungs-Maßnahmen verbunden sein.

Andererseits ist noch nicht absehbar, ob sogenannte hybride Bürolösungen unter Einbindung von Home-Office-Modellen den Leerstand bei konventionellen Büros zunehmen und gegebenenfalls Büromieten sinken lassen. Für 2021 wird bei den fünf größten deutschen Büromärkten ein höherer Flächenumsatz als im Vorjahr erwartet.

Von den Maßnahmen gegen die Covid-19-Pandemie war der Einzelhandel bereits 2020 stark betroffen, wobei Online- und Lebensmitteleinzelhandel positive Ausnahmen bildeten. Auch der zweite Lockdown mit der verpflichtenden Schließung für zahlreiche Branchen (z. B. Non-Food-Handel, Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen) von Dezember 2020 bis einschließlich Mitte März 2021 wird voraussichtlich deutliche Spuren im Einzelhandel hinterlassen. Trotz umfangreicher staatlicher Unterstützung in Form von Überbrückungshilfen oder anderen Maßnahmen ist nach Auslaufen coronabedingter Sonderregeln verstärkt mit Insolvenzen zu rechnen. Insbesondere in den deutschen Top-Städten werden die Leerstände jedoch nur kurzfristig spürbar sein. Dabei wird von einer schnellen Umschichtung ausgegangen, da insbesondere ausländische Handelskonzerne mit ihren Konzepten weiterhin den deutschen Markt und sein hohes Kaufkraftpotenzial erschließen wollen.

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

2020 haben sich die von der COVID-19-Pandemie verursachten Auswirkungen auf die TLG IMMOBILIEN, insbesondere im Hinblick auf Mietinzahlungs- und Leerstandsquoten, in Grenzen gehalten. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse ist auch für die Zukunft nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN auszugehen.

Andererseits lassen sich die Folgen nicht umfassend abschätzen: Während die steigende Impfquote sowie die zunehmende Verfügbarkeit von Test-Sets dazu beitragen werden, dass Lockdown-Maßnahmen gelockert werden und die Wirtschaft wieder Fahrt aufnimmt, können Virusmutationen diese Erfolge wieder zunichtemachen. Auch ist unsicher, ob die Nachfrage nach Büroflächen mittel- bis langfristig durch die zunehmende Verbreitung von Home-Office-Konzepten sinken kann. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit sehr niedrige Zahl der Insolvenzen mit dem Auslaufen der entsprechenden Sonderregelungen für Unternehmen und insbesondere den Einzelhandel deutlich

ansteigt – dies könnte zu Mietausfällen und Leerständen einschließlich einer schwächeren Nachfrage führen. Insgesamt sieht sich die TLG IMMOBILIEN jedoch nur in begrenztem Maße gefährdet, da der Anteil der Einzelhandels- und insbesondere Hotelimmobilien an der erwarteten Gesamtmiete sich in Grenzen hält.

Die Gesellschaft wird ihr Immobilienportfolio weiterhin mit Blick auf dessen Wertsteigerung bewirtschaften. Soweit keine größeren unerwarteten Maßnahmen erforderlich werden, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (in Prozent der Mieteinnahmen) bewegen werden.

Sofern sich die Gelegenheit ergibt, bestimmte Immobilien des Portfolios zum aktuellen Buchwert oder darüber zu veräußern, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Das Gesamtergebnis wäre nur betroffen, soweit Verkaufsergebnisse und eine entsprechende Anpassung der Fixkosten des reduzierten Portfolios diesen Rückgang nicht vollständig kompensieren könnten. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, wenn der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Entwicklung der TLG IMMOBILIEN durch die Anteile, die sie selbst an der Aroundtown hält, in hohem Maße auch von deren Geschäftserfolg abhängig; in ihre FFO-Prognose fließt die von ihr nicht allein beeinflussbare erwartete Dividende der Aroundtown ein.

Für 2021 wird ein FFO in der Spanne von Mio. EUR 108 bis Mio. EUR 116 erwartet. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die annualisierte Jahresnettokaltmiete des TLG-Portfolios, ohne die zum Stichtag 31. Dezember 2020 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, EUR 172 Mio.

Die TLG IMMOBILIEN beabsichtigt außerdem, ihr Darlehensportfolio zu optimieren. Dies schließt vorzeitige Darlehensrückzahlungen, und Refinanzierungsmaßnahmen sowie die Aufnahme neuer Darlehen bei Akquisitionen ein.

Die Verbesserung der Kreditwürdigkeit durch die Zugehörigkeit zum Aroundtown-Konzern und die historisch niedrigen Zinssätze lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch in Zukunft in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen direkt oder über ihre Mehrheitsgesellschafterin aufzunehmen. Im Jahr 2021 besteht nur in untergeordnetem Maße planmäßiger Refinanzierungsbedarf. Die TLG IMMOBILIEN wird weiterhin an ihrem Ziel festhalten, den LTV unter 45 % zu halten.

Der EPRA Net Tangible Assets wird maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst. Ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der weiter andauernden Corona-Pandemie und zukünftiger Bewertungseffekte rechnet die TLG IMMOBILIEN hinsichtlich des EPRA Net Tangible Assets mit einem leicht sinkenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch unvorhersehbare Aufwendungen belastet wird. Der erwartete leichte Rückgang des EPRA NTA steht im Zusammenhang mit den durchgeführten und geplanten Aktienrückkäufen in 2021.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

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

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

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

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

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

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

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

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

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

4.3.1 Vorbemerkung

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

Anlässlich des Mergers mit der Aroundtown SA wurden in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Vorstandsdienstverhältnisse mit Herrn Gerald Klinck mit Wirkung zum 31. März 2020 und mit Herrn Jürgen Overath vorzeitig zum 31. Juli 2020 beendet.

Gleichermaßen wurde das Vorstandsdienstverhältnis mit Herrn Barak Bar-Hen mit Wirkung zum 31. Oktober 2020 vorzeitig beendet, der zum 1. November 2020 in das Führungsgremium der Aroundtown SA wechselte.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 30. Juli 2020 wurde Herr Ronny Schneider mit Wirkung zum 1. August 2020 zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Dieses Vorstandsdienstverhältnis wurde mit Wirkung zum 9. Februar 2021 auf Wunsch von Herrn Schneider beendet.

Zudem wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 26. Oktober 2020 mit Wirkung zum 1. November 2020 als neuer Vorstand der TLG IMMOBILIEN bestellt.

4.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

in TEUR	Barak Bar-Hen	Gerald Klinck	Jürgen Overath	Ronny Schneider	Eran Amir
Grundvergütung	500	450	450	156	200
Einjährige variable Vergütung (STI)	300	250	250	20	20
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	400	300	300	30	30
Gesamtvergütung	1.200	1.000	1.000	206	250

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

Fixer Vergütungsbestandteil

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short-Term Incentive, STI)

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

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

Die STI-Vergütung entspricht dem Produkt aus (i) dem STI-Zielbetrag, (ii) dem FFO/Share-Faktor und (iii) dem Leistungsfaktor, wobei der Höchstbetrag der jährlichen STI-Vergütung für die Vorstandsmitglieder TEUR 36 beträgt und eine STI-Vergütung für das Geschäftsjahr in Gänze entfällt, wenn die FFO/Share weniger als 75 % des FFO/Share-Zielwerts betragen.

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

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 aus-zuzahlen.

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long-Term Incentive, LTI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Die LTI-Vergütung für Herrn Ronny Schneider und Herrn Eran Amir wurde dahingehend geändert, dass der LTI nicht mehr in Form von virtuellen Aktien gewährt wird und als Erfolgsziel nur noch der NAV/Share-Faktor maßgeblich ist. Die LTI-Vergütung bemisst sich daher nach dem vereinbarten Zielbetrag, der mit dem Zielerreichungsfaktor aus der NAV/Share-Entwicklung (wie oben beschrieben) multipliziert wird. Die LTI-Vergütung ist auf das Zweifache des vereinbarten Zielbetrags begrenzt.

Im Jahr 2020 wurden den Vorstandsmitgliedern folgender Long-Term Incentive gewährt:

Long-Term-Incentive-Vergütung

LTI 2020	Barak Bar-Hen ³	Gerald Klinck ³	Jürgen Overath ³	Ronny Schneider	Eran Amir
Gewährungstag	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.11.2020	01.08.2020
Anzahl virtueller Aktien	10.197	2.294	5.353	-	-
Zuteilungsbetrag ^{1,2} (TEUR)	333	75	175	5	13
Innerer Wert des LTI zum 31.12. (TEUR)	-	-	-	9	23

¹ Anteilige Vergütung bis Austritt bzw. ab Eintritt

² Aufgrund der Änderungen der EPRA NAV-Metriken wurde bislang keine NAV/Share-Ziel für den LTI festgelegt. Daher liegt noch kein Fair Value zum Gewährungszeitpunkt vor.

³ Für die im Geschäftsjahr ausgeschiedenen Vorstände wurden die ausstehenden LTI-Ansprüche vollständig abgegolten.

Sämtliche LTI-Ansprüche der ausgeschiedenen Vorstände wurden im Geschäftsjahr gem. den Aufhebungsvereinbarungen ausgezahlt. Weitere Ansprüche auf Zahlungen aus dem LTI bestehen nicht. Die nach der Zahlung verbleibenden Rückstellungsbeträge wurden ertragswirksam aufgelöst. Für die anteilsbasierte Vergütung wurde daher im Geschäftsjahr für Herrn Bar-Hen ein Ertrag in Höhe von TEUR 931 (Vj.: Aufwand in Höhe von TEUR 761), für Herrn Klinck ein Ertrag in Höhe von TEUR 375 (Vj.: Aufwand in Höhe von TEUR 824) und für Herrn Overath ein Ertrag in Höhe von TEUR 751 (Vj.: Aufwand in Höhe von TEUR 741) erfasst.

Für Herrn Amir wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von TEUR 19 (Vj.: TEUR 0) und für Herrn Schneider wurde ein Aufwand in Höhe von TEUR 41 (Vj.: TEUR 0) erfasst.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine Rückstellungen mehr für LTI-Ansprüche für die im Geschäftsjahr ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder. Für Herrn Schneider und Herrn Amir wurden für den LTI Rückstellungen in von TEUR 60 gebildet.

Gesamtvergütung des Vorstandes 2020 und 2019

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zufluss

in TEUR	Barak Bar-Hen ¹		Gerald Klinck ²		Jürgen Overath ^{3,4}		Ronny Schneider ⁵		Eran Amir ⁶	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2020	2020
Festvergütung	417	289	113	450	207	439	65			33
Nebenleistungen	100	89	21	135	86	65	5			8
Zwischensumme Festvergütung	517	378	134	585	293	504	70			41
Einjährige variable Vergütung (STI)	342	0	363	125	375	125	0			0
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	347	0	799	0	375	0	0			0
Zwischensumme variable Vergütung	689	0	1.162	125	750	125	0			0
Gesamtvergütung	1.206	378	1.296	710	1.043	629	70			41

¹ Anteilige Vergütung bis 31. März 2020

² Anteilige Vergütung bis 31. März 2020

³ Anteilige Vergütung bis 31. Juli 2020

⁴ Anteilige Vergütung wegen Krankheit

⁵ Anteilige Vergütung ab 1. August 2020

⁶ Anteilige Vergütung ab 1. November 2020

Gewährte Zuwendungen

in TEUR	Barak Bar-Hen				Gerald Klinck				Jürgen Overath				Ronny Schneider				Eran Amir			
	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2020	2020 min.	2020 max.		
Festvergütung	417	417	417	289	113	113	113	450	207	207	207	439	65	65	65	33	33	33		
Nebenleistungen	100	100	100	89	21	21	21	85	86	86	86	65	5	5	5	8	8	8		
Zwischensumme Festvergütung	517	517	517	378	134	134	134	535	293	293	293	504	70	70	70	41	41	41		
Einjährige variable Vergütung (STI)	342	342	342	175	362	362	362	250	375	375	375	250	8	0	15	3	0	6		
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) ¹	333	0	833	341	75	0	188	429	175	0	438	429	13	0	25	5	0	10		
Zwischensumme variable Vergütung	675	342	1.175	516	437	362	550	679	550	375	813	679	21	0	40	8	0	16		
Gesamtvergütung	1.192	859	1.692	894	571	496	684	1.214	843	668	1.106	1.183	91	70	110	49	41	57		

¹ Aufgrund der Änderungen der EPRA NAV-Metriken wurde bislang keine NAV/Share-Ziel für den LTI festgelegt. Daher liegt noch kein Fair Value zum Gewährungszeitpunkt vor. Angegeben sind die anteiligen Zielbeträge (bis Ausscheiden bzw. ab Eintritt).

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB

in EUR	Barak Bar-Hen		Gerald Klinck		Jürgen Overath		Ronny Schneider	Eran Amir
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020
Festvergütung	417	289	113	450	207	439	65	33
Nebenleistungen	100	89	21	85	86	65	5	8
Zwischensumme Festvergütung	517	378	134	535	293	504	70	41
Einjährige variable Vergütung (STI)	342	175	362	313	375	313	0	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	333	341	75	429	175	429	13	5
Zwischensumme variable Vergütung	675	516	437	742	550	742	13	5
Gesamtvergütung	1.192	894	571	1.277	843	1.246	83	46

Für die Jahre 2019 und 2020 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betragen insgesamt Mio. EUR 0,2 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Die für die Pensionen gebildeten Rückstellungen belaufen sich auf Mio. EUR 2,9 (Vj.: Mio. EUR 3,0).

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit kann die Gesellschaft das Vorstandsmitglied für die verbleibende Vertragsdauer von der weiteren Dienstverpflichtung unter Fortzahlung der vertraglichen Vergütung freistellen. Zahlungen an das Vorstandsmitglied dürfen 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).

Herr Klinck hat für die vorzeitige Beendigung der Vorstandstätigkeit eine Abfindung in Höhe von TEUR 1.400 erhalten. Herr Overath erhielt eine Abfindung in Höhe von TEUR 250.

Herr Schneider erhält für seine Ansprüche aus der STI- und LTI-Vergütung eine pauschale Zahlung in Höhe von TEUR 60.

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.

4.3.3 Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 5. September 2014 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit 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 erhält das Dreifache, der stellvertretende Vorsitzende 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:

	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen
Helmut Ullrich	M (1)		V (1)	M (1)	
Sascha Hettrich	M (3) V (2)	V (1)	M (1)	V (1)	M (1)
Jonathan Lurie	M (1)	M (1)	M (1)	M (1)	
Klaus Krägel	M (4)				V (4)
Ran Laufer	SV	M (1)			M (1)
Frank Roseen	M (5) V (6)				

(1) bis 16.11.2020; (2) bis 30.11.2020; (3) bis 31.12.2020; (4) bis 07.10.2020; (5) ab 07.10.2020; (6) ab 01.12.2020
V = Vorsitzender; SV = stellvertretender 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.

in EUR	Aufsichtsrat	Präsidialauschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen	Cap (gemäß § 13.3 der Satzung, konzernübergreifend)	Umsatzsteuer	Summe
Helmut Ullrich ¹	36.667	0	18.333	6.875	0	0	9.900	71.775
Sascha Hettrich ^{2,3,4}	113.333	13.750	9.167	13.750	6.875	130.000	20.800	150.800
Jonathan Lurie ²	36.667	6.875	9.167	6.875	0	0	0	59.583
Klaus Krägel ⁵	33.333	0	0	0	12.500	0	7.333	53.167
Ran Laufer ²	60.000	6.875	0	0	6.875	0	11.800	85.550
Frank Roseen ⁶	16.667	0	0	0	0	0	0	16.667

¹ Anteilig 10/12, da im Oktober 2020 ausgeschieden

² Anteilig 11/12, da im November 2020 ausgeschieden

³ Anteilig 11/12 Ausschüsse, da im November Ausschüsse aufgelöst

⁴ Anteilig 2/12, Vorsitzender ab Dezember 2020

⁵ Cap (gemäß § 13.3 der Satzung, konzernübergreifend, TEUR 150, aufgeteilt in TEUR 130 für TLG und TEUR 20 für WCM AG)

⁶ Anteilig 11/12 Vorsitzender, ab Dezember normales AR-Mitglied

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

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Grundkapital EUR 112.190.436,00, eingeteilt in 112.190.436 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

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

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

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

Seit dem 20. März 2021 hält die TLG IMMOBILIEN AG 6.433.615 eigene Aktien.

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

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

5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNG 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 7. Oktober 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 6. Oktober 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 44.829.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 44.829.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das Genehmigte Kapital 2020 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 44.829.000,00 durch Ausgabe von bis zu 44.829.000 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 6. Oktober 2025 begeben werden können.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 3.338.385,00 durch Ausgabe von bis zu 3.338.385 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages.

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

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

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

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

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

Der Vorstand hat diese Ermächtigung ausgeübt und zum 20. März 2021 rund 6 % der eigenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufangebotes erworben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Kapitel H.15 im Anhang.

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, 31. März 2021



Roy Vishnovizki
Chief Executive Officer (CEO)



Eran Amir
Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	01.2020 – 12.2020 TEUR	01.2019 – 12.2019 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung %
Umsatzerlöse	717.319	252.287	465.032	184
Bestandsveränderung	-439	7.122	-7.561	-106
Andere aktivierte Eigenleistungen	479	461	18	4
Gesamtleistung	717.360	259.871	457.489	176
Betrieblicher Aufwand	395.608	193.960	201.648	104
Betriebsergebnis	321.752	65.910	255.841	388
Beteiligungsergebnis	42.783	16.151	26.632	165
Finanzergebnis	-71.798	-42.271	-29.528	-70
Sonstige operative Effekte	6.908	3.687	3.221	87
Operatives Ergebnis	299.645	43.478	256.167	589
Nicht operatives Ergebnis	4.112	-2.806	6.919	247
Ergebnis vor Steuern	303.757	40.671	263.086	647
Ertragsteuern	67.010	12.876	54.135	420
Jahresergebnis	236.746	27.796	208.951	752

Die TLG IMMOBILIEN AG konnte im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 236.746 sowie ein operatives Ergebnis von TEUR 299.645 verzeichnen.

Die signifikante Veränderung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus den höheren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen von TEUR 531.126 (um TEUR 463.145 höher im Vergleich zum Vorjahr). Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 167.755 auf Verkäufe an verbundene Unternehmen, woraus ein Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 117.629 erzielt wurde. Trotz Immobilienverkäufen verzeichnete die TLG IMMOBILIEN Erlöse aus der Objektbewirtschaftung auf dem Niveau des Vorjahres.

Der betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreswert um TEUR 201.648, hauptsächlich aufgrund von um TEUR 215.931 erhöhter Buchwertabgänge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Gegensätzlich wirkten geringere Personalaufwendungen, Abschreibungen und Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung.

Die Verbesserung des Beteiligungsergebnisses um TEUR 26.632 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich höheren Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen, die insbesondere aus

den Dividendenansprüchen der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG gegen die Aroundtown SA resultieren.

Das Finanzergebnis verringerte sich um TEUR 29.528, primär durch die um TEUR 22.424 höheren Zinsaufwendungen für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Im Zusammenhang mit dem Austausch der Unternehmensanleihen gegen Darlehen der Mehrheitsaktionärin kam es zur liquiditätsunwirksamen, aber aufwandswirksamen Auflösung der bisher in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Disagien. Im Wesentlichen ergab sich dadurch im Vergleich zum Vorjahr eine zusätzliche Belastung des Finanzergebnisses von TEUR 12.031.

Mit einem Vorsteuerergebnis von TEUR 303.757, welches um TEUR 263.086 über dem Vorjahresergebnis lag, konnte das im Jahresabschluss 2019 prognostizierte Ergebnis für 2020, vor allem aufgrund der erfolgreichen Immobilienverkäufe, übertroffen werden.

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 TEUR	01.2020 – 12.2020	01.2019 – 12.2019	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	94.062	96.023	-1.961
Cashflow aus Investitionstätigkeit	303.510	-1.641.240	1.944.751
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-415.289	1.870.740	-2.286.029
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-17.717	325.522	-343.239
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	446.655	121.056	325.599
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	428.938	446.655	-17.717

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 94.062 im Jahr 2020, ein Rückgang um TEUR 1.961, und liegt nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Jahr 2020 zurückzuführen, die zu geringeren Mieteinnahmen führten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.944.751. Die höheren Einzahlungen aus Veräußerungen von Immobilien in Höhe von TEUR 363.367 sowie von Tochtergesellschaften zurückgeführte Darlehen mit TEUR 65.000 sowie Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von TEUR 49.698 und Anteile an verbundenen Unternehmen mit TEUR 74.110 erklären im Wesentlichen den positiven Cashflow von TEUR 303.510 im Jahr 2020.

In 2020 wurden EUR TEUR 415.289 für die Finanzierungstätigkeit aufgewendet, was im Wesentlichen aus der vorzeitigen Teilrückzahlung einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 261.085 und der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 107.694 resultiert. Darüber hinaus wurden Darlehen in Höhe von TEUR 106.400 getilgt und mit TEUR 59.890 neu aufgenommen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 17.717 auf TEUR 428.938 gesunken. Er enthält verfügungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 99.718 (Vj.: TEUR 16.368). Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 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 dargestellt:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.979.767	86,4	4.134.955	88,5	-155.189	-3,8
Langfristige Forderungen	8	0,0	67	0,0	-60	-88,4
Vorräte	34.537	0,8	34.970	0,7	-433	-1,2
Kurzfristige Forderungen	148.252	3,2	25.294	0,5	122.957	486,1
Flüssige Mittel	428.938	9,3	446.655	9,6	-17.717	-4,0
Übrige Aktiva	13.110	0,3	30.081	0,6	-16.971	-56,4
Vermögen	4.604.611	100,0	4.672.023	100,0	-67.413	-1,4
Eigenkapital ¹	1.562.770	33,9	1.432.889	30,7	129.881	9,1
Langfristige Verbindlichkeiten	2.669.151	58,0	3.019.136	64,6	-349.985	-11,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	372.690	8,1	219.998	4,7	152.692	69,4
Kapital	4.604.611	100,0	4.672.023	100,0	-67.413	-1,4

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 7.845 (Vj.: TEUR 9.170)

Der größte Teil des Vermögens der TLG IMMOBILIEN AG umfasst das Anlagevermögen, welches im Wesentlichen die Immobilien sowie Anteile an verbundenen Unternehmen beinhaltet. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 3.979.767 und damit TEUR -155.189 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 252.610. Darüber hinaus haben Abschreibungen sowie die vorzeitige Rückzahlung einer an die WCM AG begebenen Ausleihung zur Reduktion des Anlagevermögens maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich Investitionen in Immobilien aus sowie die Einbringung einer Immobilie in eine Tochtergesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen.

Die kurzfristigen Forderungen stiegen um TEUR 122.957, hauptsächlich aufgrund der Kaufpreisstundung aus der Veräußerung einer Immobilie an eine Tochtergesellschaft sowie aus höheren Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für 2020.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken um TEUR 17.717 im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG IMMOBILIEN 33,9 % (Vj.: 30,7 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 58,0 % (Vj.: 64,6 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 349.985 resultiert im Wesentlichen aus der vorzeitigen Teilrückzahlung einer Unternehmensanleihe in 2020. Darüber hinaus wurden im März 2021 vorzeitig zurückgeführte Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsaktionärin zum 31. Dezember 2020 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des TLG IMMOBILIEN Konzerns in Kapitel 3.2.2, insbesondere im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das operative Geschäft, gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

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

Für 2021 wird auf dieser Basis ein operatives Ergebnis auf einem zu 2020 vergleichbaren Niveau erwartet, da auch im Geschäftsjahr 2021 die Umstrukturierung der von der TLG IMMOBILIEN bislang direkt gehaltenen Vermögenswerte sowie die Veräußerung von Immobilienobjekten geplant ist.

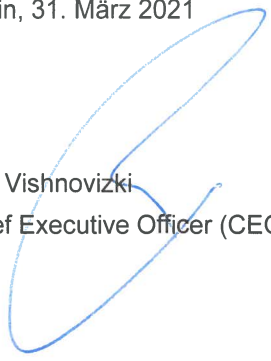
8. SCHLUSSERLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDES ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

Die TLG Immobilien AG war im Geschäftsjahr 2020 seit dem 19. Februar 2020 ein von der Aaroundtown SA, Luxemburg, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der TLG Immobilien AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält.

„Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 19. Februar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, ist die Gesellschaft nicht benachteiligt worden.“

Berlin, 31. März 2021

Roy Vishnovizki
Chief Executive Officer (CEO)



Eran Amir
Mitglied des Vorstandes



KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Mieterlöse		216.943	229.767
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		47.437	47.850
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.417	5.108
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		269.796	282.725
Aufwendungen aus Betriebskosten		-58.232	-59.452
Aufwendungen für Instandhaltung		-8.933	-10.454
Übrige Leistungen		-3.034	-3.488
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-70.199	-73.394
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	199.597	209.331
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		677.384	186.035
Buchwert der veräußerten Immobilien		-677.375	-186.013
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		75.044	21.548
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-10.433	-1.037
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	64.620	20.533
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	361.837	638.366
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	64.120	1.756
Personalaufwand	F.5	-16.500	-18.720
Abschreibungen	F.6	-1.889	-1.728
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-26.434	-22.997
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		645.352	826.541
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	76.841	49.817
Finanzerträge	F.8	994	388
Finanzaufwendungen	F.8	-67.092	-44.257
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-7.031	-18.940
Ergebnis vor Steuern		649.063	813.549
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	-156.763	-235.230
Konzernjahresergebnis		492.300	578.319
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	E.10		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		-85	-816
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		304	1.093
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-8.528	616
Gesamtergebnis		483.991	579.212
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		1.251	1.542
Hybridkapitalgeber	E.10	20.203	5.049
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		470.846	571.728
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.11	4,61	5,30
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.11	4,61	5,30
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		1.251	1.542
Hybridkapitalgeber		20.203	5.049
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		462.537	572.621

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	31.12.2020	31.12.2019
A) Langfristige Vermögenswerte		5.585.024	6.343.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.241.381	4.707.397
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	2.218
Sachanlagen	E.2	513	8.794
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	2.576	2.980
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	1.303.838	1.580.641
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	14.995	18.098
Nutzungsrechte	E.2	2.011	2.020
Sonstige Vermögenswerte	E.6	19.712	21.086
B) Kurzfristige Vermögenswerte		1.061.198	559.075
Vorräte	E.7	734	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	10.676	10.979
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	26.169	0
Forderungen aus Ertragsteuern		2.670	477
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	115.732	16.959
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	3.013	2.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	524.025	523.950
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	378.178	3.018
Bilanzsumme Aktiva		6.646.222	6.902.309

in TEUR	Verweis	31.12.2020	31.12.2019
A) Eigenkapital	E.10	3.433.800	3.446.647
Gezeichnetes Kapital		112.190	112.074
Kapitalrücklage		1.124.078	1.148.041
Gewinnrücklagen		1.961.005	1.577.372
Sonstige Rücklagen		-12.610	-3.700
Eigene Anteile		-371.862	0
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.812.801	2.833.787
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		599.562	590.844
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		3.412.364	3.424.631
Nicht beherrschende Anteile		21.437	22.016
B) Fremdkapital		3.212.422	3.455.662
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		2.922.499	3.303.463
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	826.390	960.812
Unternehmensanleihen	E.12	0	1.578.201
Pensionsverpflichtungen	E.13	8.839	8.994
Sonstige langfristige Rückstellungen	E.14	176	3.315
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	34.973	27.307
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.17	1.200.000	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.17	22.743	27.625
Passive latente Steuern	E.15	829.378	697.209
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		289.923	152.199
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	71.818	76.075
Unternehmensanleihen	E.12	0	6.486
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.17	22.735	38.560
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.17	150.089	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.14	5.557	4.050
Steuerschulden	E.16	18.168	9.514
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.17	21.556	17.514
Bilanzsumme Passiva		6.646.222	6.902.309

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		649.063	813.549
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.4, E.2	1.889	1.728
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	-361.837	-638.366
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	7.031	18.940
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.14	-1.787	3.889
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-75.044	-21.548
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G.	-51.613	825
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-76.841	-49.817
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-154	-250
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E.7	0	3
Finanzerträge	F.8	-994	-388
Finanzaufwendungen	F.8	67.092	44.257
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	2.723	194
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.17	-18.908	3.791
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		140.620	176.808
Erhaltene Zinsen		994	388
Gezahlte Zinsen		-34.832	-40.703
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		-5.640	-4.571
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		101.141	131.922
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1/G.	533.197	67.973
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		155	232
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens		309	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-141.247	-139.966
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-215	-217
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbarsbeschränkten Finanzmitteln	E.4	-99.030	-16.072
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-1.049	-1.309
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	E.3	0	-1.531.145
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	C.2	78.611	66.490
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		370.731	-1.554.015
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	E.12	0	1.182.755
Auszahlung für die Tilgung von Unternehmensanleihen		-261.085	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.10	0	220.046
Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	E.10	0	590.260
Dividendenzahlung	E.10	-107.694	-94.140
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-1.056	-1.223
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E.10	-20.203	-5.049
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	59.890	142.796
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-140.844	-237.240
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-367	-414
Transaktionskosten im Zusammenhang mit Aufnahme von Hybridkapital und Unternehmensanleihen		-438	-5.641
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-471.798	1.792.150
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)		75	370.057
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		523.950	153.893
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		524.025	523.950
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		524.025	523.950
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		524.025	523.950

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unternehmen	Eigene Anteile	Hybrid-Kapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste					
01.01.2019		103.385	1.011.381	1.023.751	-2.394	-2.199	0	0	0	23.315	2.157.239
Konzernjahresergebnis		0	0	571.728	0	0	0	0	5.049	1.542	578.319
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	1.093	-816	616	0	0	0	893
Gesamtergebnis		0	0	571.728	1.093	-816	616	0	5.049	1.542	579.212
Anpassung nicht beherrschende Anteile		0	0	-711	0	0	0	0	0	-226	-937
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		189	4.757	-3.617	0	0	0	0	0	-1.329	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-94.140	0	0	0	0	0	0	-94.140
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.218	-1.218
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	E.10	8.500	213.592	0	0	0	0	0	0	0	222.092
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.10	0	-1.513	0	0	0	0	0	0	0	-1.513
Ausgabe Hybridkapital	E.10	0	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.10	0	0	0	0	0	0	0	-9.156	0	-9.156
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	1.259	0	0	0	0	-5.049	0	-3.790
Entnahme aus Kapitalrücklage	E.10	0	-79.703	79.703	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen		0	-533	0	0	0	0	0	0	0	-533
Sonstiges		0	60	-602	0	0	0	0	0	-67	-609
Veränderung der Periode		8.689	136.660	553.621	1.093	-816	616	0	590.844	-1.299	1.289.408
31.12.2019		112.074	1.148.041	1.577.372	-1.301	-3.015	616	0	590.844	22.016	3.446.647

01.01.2020		112.074	1.148.041	1.577.372	-1.301	-3.015	616	0	590.844	22.016	3.446.647
Konzernjahresergebnis		0	0	470.846	0	0	0	0	20.203	1.251	492.300
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	304	-85	-8.528	0	0	0	-8.310
Gesamt- ergebnis		0	0	470.846	304	-85	-8.528	0	20.203	1.251	483.991
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Arountown	E.3	0	0	0	0	0	0	-371.862	0	0	-371.862
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		116	2.037	-1.379	0	0	0	0	0	-775	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-107.694	0	0	0	0	0	0	-107.694
Garantie-dividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.056	-1.056
Substitution des Hybridkapitals	E.10	0	0	-9.156	0	0	0	0	-590.844	0	-600.000
Ausgabe Hybridkapital	E.10	0	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern		0	0	0	0	0	0	0	-438	0	-438
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	5.039	0	0	0	0	-20.203	0	-15.164
Entnahme Kapitalrücklage	E.10	0	-26.000	26.000	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges		0	0	-22	0	0	-600	0	0	0	-621
Veränderung der Periode		116	-23.963	383.634	304	-85	-9.128	-371.862	8.718	-580	-12.846
31.12.2020		112.190	1.124.078	1.961.005	-998	-3.100	-8.512	-371.862	599.562	21.437	3.433.800

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

Mit Wirkung zum 19. Februar 2020 ist die TLG IMMOBILIEN AG Teil des Aroundtown SA Konzerns (kurz Aroundtown) mit Sitz in Luxemburg. Aroundtown SA, Luxemburg, ist das oberste beherrschende Unternehmen. Der Konzernabschluss der Aroundtown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

A.2 Grundlagen des Konzernabschlusses

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode konsolidierten Beteiligung an Aroundtown zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter

Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 15. April 2021 billigen.

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

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

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Durch die Änderung an IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, könnten sich jedoch in zukünftigen Perioden auswirken, falls der Konzern Unternehmenszusammenschlüsse durchführt.

Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze

Die Änderungen an IFRS 9 und IAS 39 *Finanzinstrumente*: Ansatz und Bewertung sehen verschiedene Erleichterungsregelungen vor, die auf alle Sicherungsbeziehungen Anwendung finden, die von der Reform der Referenzzinssätze unmittelbar betroffen sind. Solche Sicherungsbeziehungen sind daran zu erkennen, dass die Reform zu Unsicherheiten hinsichtlich des Eintrittszeitpunkts und/oder der Höhe der referenzzinssatzbasierten Zahlungsströme aus dem gesicherten Grundgeschäft oder dem Sicherungsinstrument führt. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern das Hedge-Accounting seit 2017 nicht mehr anwendet.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit

Die Änderungen enthalten eine neue Definition des Begriffs „wesentlich“. Definitionsgemäß sind Informationen wesentlich, „wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass ihre unterlassene, falsche oder verschleierte Angabe die Entscheidungen beeinflusst, die von den Hauptadressaten eines Abschlusses, der Finanzinformationen zum berichtenden Unternehmen enthält, für allgemeine Zwecke

getroffen werden“. Die Änderungen präzisieren, dass die Wesentlichkeit von der Art oder vom Umfang der Informationen, entweder für sich allein genommen oder in Verbindung mit anderen Informationen, vor dem Hintergrund des gesamten Abschlusses abhängt. Eine falsche Information ist wesentlich, wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass sie die von den Hauptadressaten getroffenen Entscheidungen beeinflusst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, veröffentlicht am 29. März 2018

Bei dem Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung handelt es sich nicht um einen Standard, und keines der darin enthaltenen Konzepte geht den in den Standards enthaltenen Konzepten oder Vorschriften im Rang vor. Das Rahmenkonzept dient insbesondere zur Unterstützung des IASB bei der Entwicklung von Standards, dem Abschlussersteller bei der Entwicklung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden, wenn die bilanzielle Behandlung eines Geschäftsvorfalles nicht durch einen Standard geregelt ist, und allen Parteien beim Verständnis und bei der Interpretation der Standards. Dies wird jene Unternehmen betreffen, die ihre Rechnungslegungsmethoden auf der Grundlage des Rahmenkonzepts entwickelt haben. Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält einige neue Konzepte, aktualisierte Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte und Schulden sowie Klarstellungen zu einigen wichtigen Konzepten. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19

Am 28. Mai 2020 hat das IASB *COVID-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 Leases* (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht. Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (*lease modifications*) aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine *lease modification* wäre. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
13.01.2021	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Verträge vor den geplanten Nutzungen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 41	Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig; Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile

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

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Zu den Folgestichtagen erfolgt die Fortschreibung des Buchwertes um den Anteil am Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag), den Anteil am sonstigen Ergebnis, vereinnahmte Dividenden, den Anteil an effektiver Kapitalerhöhung/Kapitalherabsetzung und um die planmäßige Auflösung der im jeweiligen Erwerbzeitpunkt identifizierten stillen Reserven/Lasten. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um die Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbzeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen. Hält ein assoziiertes Unternehmen Anteile an dem den Konzernabschluss aufstellenden Unternehmen (sog. „Rückbeteiligung“), so sind diese als eigene Anteile vom Eigenkapital des Unternehmens abzusetzen. Wenn unterjährig weitere Anteile an einem assoziierten Unternehmen erworben werden, dann werden die neuen Anteile bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen zu erfassen. Er ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2020	2019
Stand 01.01.	46	54
Zugänge	15	2
Abgänge	-1	-10
Stand 31.12.	60	46

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 9./10. November 2020 wurden mit Closing am 17. Dezember 2020 sämtliche Anteile an der Triangel Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin (Vj.: Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin) veräußert.

Als Gegenleistung für die veräußerten Anteile an der Tochtergesellschaft sowie für ein veräußertes Gesellschafterdarlehen der WCM AG wurde ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von TEUR 81.489 vereinbart. Nach Abzug des veräußerten Nettovermögens in Höhe von TEUR 82.651 – einschließlich der Aufwertung der Immobilie der Tochtergesellschaft von TEUR 7.639 – ergibt sich aus der Transaktion ein vorläufiger Verlust von TEUR 1.162; dieser ist im Wesentlichen bedingt durch Bewertungsunterschiede betreffend Finanzverbindlichkeiten, welche im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile wurden weitere Verbindlichkeiten u.a. für Beratungs- und Vermittlungsleistungen (TEUR 1.063) zu Lasten des Veräußerungsergebnisses erfasst. Insgesamt resultiert aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile ein Verlust in Höhe von TEUR 2.476. Dieser wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen (siehe Kapitel F.7).

Aus dem Unternehmensverkauf resultiert der Abgang folgender Vermögenswerte und Schulden aus der Konzernbilanz:

in TEUR	17.12.2020
Vermögenswerte	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	144.200
Sonstige Vermögenswerte	512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	426
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	31
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.753
	147.922
Schulden	
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	59.548
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.157
Passive latente Steuern	199
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.695
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	376
	65.271
Veräußertes Nettovermögen	82.651

Im Rahmen des Anteilsverkaufs wurden zusätzlich Betriebsvorrichtungen in Höhe von TEUR 200 an die Käuferin veräußert.

Am 22. Januar 2020 wurden zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten die TLG PB1 GmbH, Berlin, TLG PB2 GmbH, Berlin, und TLG PB3 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 28. Januar 2020.

Am 8. April 2020 wurde zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten die WCM Properties1 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaft der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 17. April 2020.

Am 6. Oktober 2020 wurden die TLG Central Services GmbH, Berlin, TLG Development GmbH, Berlin, TLG Operations 1 GmbH, Berlin, TLG Operations 2 GmbH, Berlin, und TLG Operations 3 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 27./28. Oktober 2020.

Am 9. November 2020 wurde die TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 12. November 2020.

Am 10. Dezember 2020 wurden die TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin, und TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin, als Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 14./17. Dezember 2020.

Am 16. Dezember 2020 wurden die TLG Properties 1 GmbH & Co. KG, Berlin, TLG Properties 2 GmbH & Co. KG, Berlin, und TLG Properties 3 GmbH & Co. KG, Berlin, als Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 17./18. Dezember 2020.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

		WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	
in TEUR		31.12.2020	31.12.2019
Nicht beherrschende Anteile		6,98 %	7,47 %
Langfristige Vermögenswerte		494.349	737.007
Kurzfristige Vermögenswerte		198.677	94.506
Langfristige Schulden		-274.043	-466.515
Kurzfristige Schulden		-66.733	-22.440
Nettovermögen		352.250	342.557
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile		24.587	25.589
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		47.743	55.957
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-18.280	-20.961
Ergebnis vor Steuern		30.869	29.016
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-12.947	-9.337
Konzernjahresergebnis		17.922	19.679
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn		1.251	1.470
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende		1.056	1.223
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		12.767	19.588
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		196.048	56.658
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-105.872	-10.749
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		102.943	65.497

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 0,49 %-Punkte verringert, da weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot vom 9. Februar 2018 angenommen haben und ihre Aktien gegen TLG IMMOBILIEN-Aktien getauscht haben.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf der Grundlage von Immobilienbewertungen die von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Jones Lang LaSalle SE sowie apollo valuation & research GmbH erstellt worden sind. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 wurde die Immobilienbewertung vollständig von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG durchgeführt. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

D.2 SACHANLAGEN

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2020	2019
Selbst genutzte Immobilien	50–60	50–60
Technische Anlagen und Maschinen	8–15	8–15
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–13	3–13

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

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden zu ihren Anschaffungskosten aktiviert. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis einschließlich direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten, die anfallen, wenn der Vermögenswert in den betriebsbereiten Zustand für seine vorgesehene Verwendung gebracht wird.

Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Jährlich erfolgt eine Überprüfung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen gemäß IAS 36 und eine Überprüfung der at-equity bilanzierten Unternehmen gemäß IAS 28 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Ist dies der Fall, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert als höherer Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert ermittelt. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

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

Im Zusammenhang mit der anhaltenden Corona-Pandemie ist seit März 2020 ein Rückgang der Aktienkurse von börsennotierten Immobiliengesellschaften zu beobachten. Auch der Aktienkurs der

Aroundtown ist im Geschäftsjahr 2020 gefallen und lag am 31. Dezember 2020 mit 6,12 EUR unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Aroundtown (vor Anpassung eigener Anteile) von 9,11 EUR. Gemäß IAS 28.42 ist vor diesem Hintergrund der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel E.3 verwiesen.

D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen die Ausleihungen an Minderheitsgesellschafter der WCM sowie verfügungsbeschränkte Guthaben. Diese werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Darüber hinaus sind hier derivative Finanzinstrumente enthalten, welche zum Bilanzstichtag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, zu Anschaffungskosten bilanziert werden.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Gemäß IFRS 16 stellt ein Vertrag grundsätzlich ein Leasingverhältnis dar, wenn er das Recht einräumt, die Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes über einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren. Der Leasingnehmer hat zum Zeitpunkt, zu dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer den Vermögenswert zur Nutzung überlässt, eine Verbindlichkeit sowie ein korrespondierendes Nutzungsrecht am Leasingobjekt (sog. „Right of Use Asset“ bzw. Nutzungsrecht) zu bilanzieren. Die Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen passiviert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts setzen sich aus der Leasingverbindlichkeit sowie ggfs. weiteren Komponenten zusammen. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit – oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer – linear abgeschrieben. Die laufenden Leasingzahlungen werden in einen Zins- bzw. Tilgungsteil aufgespalten und mindern entsprechend die Leasingverbindlichkeit.

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

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

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

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

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

D.8 VORRÄTE

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

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

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

D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

D.11 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

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

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

D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND UNTERNEHMENSANLEIHEN

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

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

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

D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

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

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

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

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

D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird dieser grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse

vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwertes berücksichtigt werden.

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

D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

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

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

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

Level 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2020 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

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

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

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

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

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

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

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

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

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

D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- ▼ Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Die beauftragten Bewerter haben aufgrund der weiterhin nicht abschätzbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie für 83 Immobilien (7 Büroimmobilien, 55 Einzelhandelsimmobilie, 5 Hotelimmobilien und 16 Sonstige), die zusammen ca. 29 % des Bestandswerts ausmachen, ihre Bewertung unter Hinweis auf eine wesentliche Bewertungsunsicherheit vorgenommen. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.
- ▼ Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen

Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.15 verwiesen.

- ▼ At-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 13,53 %) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2020 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Im Geschäftsjahr 2020 gab es diesbezüglich keine Änderungen. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

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

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der TLG IMMOBILIEN-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Diese Unsicherheit betrifft nicht nur die Folgen von Lockdown-Maßnahmen auf die Zahlungsfähigkeit von Mietern, sondern mittel- bis langfristig möglicherweise auch Änderungen des Nachfrageverhaltens bei den unterschiedlichen Assetklassen. Auch die Bewerter haben in ihren Gutachten zum Teil explizit auf die bestehenden Unsicherheiten hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Folgen der COVID-19-Pandemie, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgt. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit keinem Kunden ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Im Vorjahr wurde mit einem Kunden ein Umsatz von TEUR 26.795, und damit mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse, erzielt.

D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	4.707.397	4.067.527
Zukäufe	74.719	88.419
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	65.027	52.284
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	75.044	21.548
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.043.373	-155.947
Umgliederung in Sachanlagen	-1.050	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	361.837	638.366
Abgänge	0	-4.800
Sonstiges	1.780	0
Buchwert zum 31.12.	4.241.381	4.707.397

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2020 um 10 % auf TEUR 4.241.381 (Vj.: TEUR 4.707.397) reduziert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Jahr 2020 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 1.043.373 (Vj.: TEUR 155.947). Der deutliche Anstieg der umgegliederten Immobilien ist darin begründet, dass Marktopportunitäten für den Verkauf stärker genutzt worden sind. Der mit rund 60 % des Wertes größte Anteil der Umgliederungen entfällt auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien (33 %) und Hotels (7 %). Für rund 65 % der Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Berichtsstichtag bereits erfolgt. Die Zukäufe, die vier Immobilien in Berlin betreffen, liegen mit TEUR 74.719 nur knapp unter denen des Vorjahres (TEUR 88.419).

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 65.027 (Vj.: TEUR 52.284) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 11.143 (Vj.: TEUR 22.652), Mieterausbauten von TEUR 4.845 (Vj.: TEUR 9.570) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 49.040 (Vj.: TEUR 20.062). Rund 91 % (Vj.: 61 %) der auf Entwicklungsmaßnahmen entfallenden Aktivierungen sind für die zwei im Jahr 2020 im Bau befindlichen Büroprojekte „NEO“ und „Annenhöfe“ in Dresden erbracht worden. Die weiteren Entwicklungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen vorbereitende Maßnahmen für weitere Bauprojekte.

Im Berichtsjahr 2020 beträgt das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (zusammen nachfolgend Marktanpassung) insgesamt TEUR 436.881 (Vj.: TEUR 659.914). Die Marktanpassung entfällt zu 22 % auf Objekte, die im Jahr 2020 in zur Veräußerung gehaltene Immobilien umgegliedert worden sind (Verkäufe), zu 38 % auf Immobilien mit Entwicklungspotenzial inklusive der zwei im Jahr 2020 im Bau befindlichen Immobilien sowie zu 40 % auf die weiteren Immobilien.

Die Marktanpassung der verkauften Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 93.867 (Vj.: TEUR 21.413) führt im Jahr 2020 zu einer Werterhöhung um rd. 10 % (Vj.: rd. 16 %). Bei den Einzelhandelsimmobilien ist die Werterhöhung insbesondere darin begründet, dass überwiegend Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels verkauft worden sind, die sich in der COVID-19-Pandemie als krisensicher gezeigt haben. Ursächlich für die Wertsteigerung der verkauften Büroimmobilien sind insbesondere die sehr guten Lagen dieser Immobilien, die zum Teil langfristig an bonitätsstarke Mieter mit geringen Ausfallrisiken vermietet sind. Bei den verkauften Hotels mit dem Hauptmieter Motel One hat sich gezeigt, dass trotz der aus der COVID-19-Pandemie resultierenden Unsicherheiten der Markt vor allem die zukünftigen Chancen bewertet hat.

Für die Immobilien mit Entwicklungspotenzial inklusive der zwei im Jahr 2020 im Bau befindlichen Büroprojekte „NEO“ und „Annenhöfe“ resultiert aus der Marktanpassung von TEUR 166.635 eine Werterhöhung im Jahr 2020 um rd. 29 %. Als Objekte mit Entwicklungspotenzial werden dabei die Immobilien betrachtet, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Die Entwicklungsgrundstücke liegen ausschließlich in Berlin und Dresden, wobei die Berliner Immobilien mit einem Anteil am Bilanzwert von rund 84 % überwiegen. Die Werterhöhung resultiert im Wesentlichen aus Projektfortschritten, leicht positiven Marktentwicklungen und der Vermietung von Teilflächen der zwei Büroprojekte, von denen das Büroprojekt „NEO“ im Dezember 2020 fertiggestellt werden konnte.

Die Marktanpassung der zum Berichtsstichtag als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ohne die Entwicklungsgrundstücke und ohne die zwei im Jahr 2020 im Bau befindlichen Objekte in Höhe von TEUR 176.378 führt insgesamt zu einer Werterhöhung um rd. 6 %. Trotz einer insgesamt verhaltenen Marktdynamik wurden im Rahmen von Marktwertermittlungen zum 31. Dezember 2020 für einige Immobilien überdurchschnittliche Marktwertanpassungen vorgenommen. Diese Neueinschätzungen der Potenziale basieren auf in 2020 neu erlangten Informationen, insbesondere aufgrund der Resonanzen des Marktes im Zuge der deutlich gestiegenen Verkaufsaktivitäten der Gesellschaft. Diese Immobilien mit überdurchschnittlichen Marktwertanpassungen betreffen insbesondere Objekte mit langfristigen Mietverträgen mit Mietern der öffentlichen Hand bzw. mit weiteren Entwicklungspotentialen. Maßgeblich für diese Marktanpassung sind die Büroimmobilien mit TEUR 192.184, die negative Effekte anderer

Nutzungsarten kompensieren. Der überwiegende Teil der Marktanpassung entfällt dabei auf Berliner Büroimmobilien, wobei insbesondere Immobilien in zentraler Lage bzw. mit einer Vermietung an bonitätsstarke Mieter den höchsten Wertzuwachs verzeichnen. Ähnlich positive Effekte zeigen insbesondere Büroimmobilien in Dresden, Leipzig und Frankfurt am Main. Bei den Einzelhandelsimmobilien zeigt sich insgesamt eine leicht negative Entwicklung von TEUR 16.377. Dabei kann die positive Marktanpassung einzelner Berliner Einzelhandelsimmobilien (TEUR 12.448), die im Wesentlichen im Potenzial einer baulichen Umnutzung bzw. Verdichtung begründet ist, negative Entwicklungen (TEUR -28.825) an den übrigen Standorten nicht vollständig kompensieren. Die negative Marktanpassung betrifft im Wesentlichen großflächige Einzelhandelsimmobilien, wobei der negative Markteffekt durch den Nahversorgungscharakter dieser Immobilien gemildert wird. Die Hotelimmobilien erweisen sich mit einer Marktanpassung von TEUR 815 im Jahr 2020 insgesamt wertstabil. Während die drei Hotelimmobilien in Dresden und Leipzig eine negative Marktentwicklung um rd. 9 % (TEUR -11.116) aufweisen, die im Wesentlichen die branchenspezifischen Unsicherheiten widerspiegelt, die aus der COVID-19-Pandemie resultieren, ergibt sich für die zwei Berliner Hotelimmobilien eine positive Marktentwicklung um rd. 7 % (TEUR 11.931), die in den sehr guten Innenstadtlagen verbunden mit den positiv eingeschätzten Entwicklungschancen begründet ist.

Zum Berichtsstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die, bezogen auf den Wertanteil, von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG zu rund 65 %, von Jones Lang LaSalle SE zu rund 26 % sowie von apollo valuation & research GmbH zu rund 9 % durchgeführt worden sind.

Die TLG IMMOBILIEN AG gliedert seit dem 31. Dezember 2020 ihr Portfolio in die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Invest sowie Sonstige. Eine übergeordnete Gliederung in ein strategisches bzw. nicht strategisches Portfolio erfolgt nicht mehr. Die zum 31. Dezember 2019 dem nicht strategischen Portfolio zugeordneten Immobilien sind nunmehr den vorgenannten Assetklassen zugeordnet.

Die angewandten Bewertungsverfahren können differenziert nach Assetklassen der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Die Übersicht der Vorjahreswerte wurde für Vergleichszwecke auf die neue Portfoliogliederung angepasst.

Stand 31.12.2020	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Bewertungen (Anzahl)	58	61	5	6	8	138
Investment Properties (TEUR)	2.073.558	683.061	284.818	638.205	26.170	3.705.811
Liquidationswertverfahren/ Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Bewertungen (Anzahl)	1	1	0	2	12	16
Investment Properties (TEUR)	3.400	9.549	0	34.700	1.120	48.769
Residualwertverfahren						
Bewertungen (Anzahl)	0	0	0	8	0	8
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	486.800	0	486.800
Gesamt						
Bewertungen (Anzahl)	59	62	5	16	20	162
Investment Properties (TEUR)	2.076.958	692.610	284.818	1.159.705	27.290	4.241.381

¹ Eine selbstständig nutzbare Teilfläche einer ansonsten nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren bewerteten Immobilie wurde nach dem Residualwertverfahren bewertet. Die anteiligen Werte wurden den jeweiligen Bewertungsverfahren zugeordnet.

Stand 31.12.2019	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest ¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Bewertungen (Anzahl)	59	239	7	6	8	319
Investment Properties (TEUR)	2.088.967	1.258.562	345.542	560.208	26.359	4.279.639
Liquidationswertverfahren/ Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Bewertungen (Anzahl)	1	2	0	4	19	26
Investment Properties (TEUR)	3.400	6.208	0	74.700	1.550	85.858
Residualwertverfahren						
Bewertungen (Anzahl)	1	0	0	5	0	6
Investment Properties (TEUR)	17.700	0	0	324.200	0	341.900
Gesamt						
Bewertungen (Anzahl)	61	240	7	15	28	351
Investment Properties (TEUR)	2.110.067	1.264.660	345.542	959.108	28.019	4.707.397

Zum 31. Dezember 2020 wurden zwölf Immobilien (Vj.: 13) mit einem Wert von TEUR 534.449 (Vj.: TEUR 426.208) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Eine dieser Immobilien (Vj.: 2) mit einem Wert von TEUR 39.900 (Vj.: TEUR 35.700) befand sich zum Berichtsstichtag in der Bauphase. Eine Immobilie, die im Vorjahr in der Bauphase noch nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde, wurde nach Fertigstellung im Dezember 2020 zum Berichtsstichtag nach den Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet.

Mit einem Wertanteil von 87,4 % (Vj.: 90,9 %) wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam mit 1,1 % (Vj.: 1,8 %) bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung. Bei acht Bewertungen mit einem Wertanteil von 11,5 % (Vj.: 7,3 %) wurde das Residualwertverfahren angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen. Objekte, die sich in der Bauphase befinden, werden grundsätzlich nach dem Residualwertverfahren bewertet. Für die nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien wurden für die Bewertung zum 31. Dezember 2020 die noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes im Durchschnitt mit 2.799 EUR/m²-Bruttogeschossfläche (Vj.: 3.147 EUR/m²-Bruttogeschossfläche) und die Entwicklermarge zwischen 5 % (Vj.: 3 %) und 15 % (Vj.: 15 %) eingeschätzt. Bei der Immobilie, die sich bereits in der Bauphase befindet, bewegt sich die Entwicklermarge – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Ende der Spanne.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 361.837 (Vj.: TEUR 638.366) entfiel im Wesentlichen auf den ruhenden Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei handelt es sich um Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2020 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Ankäufen und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

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

Ruhender Bestand 31.12.2020 versus 31.12.2019	Einheit	Berlin	Dresden/ Leipzig/ Rostock	Rhein- Main	Sonstige Standorte	Gesamt
Investment Properties 31.12.2020 ¹	TEUR	2.370.094	659.985	539.518	590.503	4.160.101
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	TEUR	294.247	84.416	28.645	-9.003	398.305
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	%	14,2	14,7	5,6	-1,5	10,6
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2020	%	3,99	4,73	4,90	5,24	4,41
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	Pkt.	0,24	0,05	0,30	0,30	0,22
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2020 ²	%	3,93	5,35	4,80	6,00	4,61
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	Pkt.	-0,37	-0,74	-0,56	-0,05	-0,42
Jahresnettokaltmiete 31.12.2020	TEUR	63.789	34.056	30.214	41.771	169.830
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	TEUR	1.403	1.964	-5	-191	3.171
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	%	2,3	6,1	0,0	-0,5	1,9
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2020 ³	EUR/m ² / Monat	12,87	9,06	13,52	9,82	11,02
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	EUR/m ² / Monat	0,31	0,34	0,20	0,07	0,21
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	%	2,4	3,9	1,5	0,7	1,9
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2020	EUR/m ² / Monat	16,25	10,42	13,06	9,24	11,98
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	EUR/m ² / Monat	0,35	0,48	0,02	0,05	0,22
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	%	2,2	4,9	0,2	0,6	1,8
EPRA Leerstandsquote 31.12.2020 ³	%	3,6	5,6	9,3	6,8	5,6
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	Pkt.	2,6	2,9	2,0	1,2	2,3
WALT 31.12.2020	Jahre	5,3	5,8	3,1	4,4	4,8
Veränderung 31.12.2020 vs. 31.12.2019	Jahre	-0,2	-0,6	-0,6	-0,2	-0,2

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien per 31. Dezember 2020 ohne Zukäufe 2020

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Bezogen auf den ruhenden Bestand spiegelt die Wertveränderung des Berliner Portfolios im Jahresvergleich mit TEUR 294.247 bzw. 14,2 % die weiterhin bestehende, wenn auch im Vorjahresvergleich leicht gedämpfte Marktdynamik am Standort wider, die sich in den gesunkenen Kapitalisierungszinssätzen sowie der gestiegenen Marktmiete zeigt. Die Wertveränderung an den Standorten Dresden/Leipzig/Rostock um 14,7 % ist beeinflusst von den zwei im Jahr 2020 im Bau befindlichen Immobilien, von denen eine im Dezember 2020 fertiggestellt wurde. Der Anteil der Aktivierung von baulichen Maßnahmen an der Wertänderung für diese Standorte beträgt rund 56 %. Bereinigt um diese Aktivierungen ergibt sich eine Wertveränderung um 6,4 %. Im Rhein-Main-Gebiet resultiert die Wertveränderung um 5,6 % im Wesentlichen aus den Büroimmobilien am Standort Frankfurt am Main. Ursächlich für den Wertrückgang in den sonstigen Standorten sind im Wesentlichen negative Entwicklungen einzelner Nahversorgungszentren. Der ruhende Bestand verzeichnet im Jahr 2020 insgesamt eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um TEUR 3.171 bzw. 1,9 %. Die mit 6,1 % größte Mieterhöhung ergibt sich an den Standorten Dresden/Leipzig/Rostock und ist fast vollständig in der Baufertigstellung eines Bürogebäudes in Dresden und dessen Vermietung begründet. Die EPRA Leerstandsquote erhöht sich im Jahresvergleich um 2,3 Prozentpunkte auf 5,6 %. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) hat sich nur leicht um 0,2 Jahre auf von 4,8 Jahre reduziert.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 31. Dezember 2020 dargestellt. Die Übersicht der Vorjahreswerte wurde für Vergleichszwecke auf die neue Portfoliogliederung angepasst.

Stand 31.12.2020	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	2.076.958	692.610	284.818	1.159.705	27.290	4.241.381
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,43	5,27	5,49	3,36	7,72	4,41
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,49	5,75	4,78	3,63	8,30	4,60
Durchschnittliche Istmierte in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	11,94	9,81	14,05	-	4,69	11,03
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	13,98	9,42	15,54	-	3,97	12,05
EPRA Leerstandsquote in %	5,1	6,6	3,0	6,4	2,5	5,5
Anteil befristete Mietverträge in %	97,4	96,6	99,5	94,0	99,7	97,0
WALT in Jahren	4,6	4,7	9,2	2,4	3,9	4,7

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

² Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

31.12.2019	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	2.110.067	1.264.660	345.542	959.108	28.019	4.707.397
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,16	4,91	4,35	3,43	7,76	4,25
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,98	6,32	5,32	3,82	9,19	5,22
durchschnittliche Istmierte in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	11,75	9,92	13,34	-	4,66	10,75
durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	13,79	9,37	16,00	-	3,97	11,50
EPRA Leerstandsquote in %	3,4	3,6	2,2	0,9	2,5	3,1
Anteil befristete Mietverträge in %	97,7	97,2	98,8	98,2	99,6	97,6
WALT in Jahren	5,6	5,2	10,5	2,7	4,9	5,6

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

² Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2020:

Investment Properties zum 31. Dezember 2020 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2020	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
Angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	4.790.145	4.611.574	4.440.592
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	4.402.493	4.241.381	4.088.888
	+0,5 %	4.099.515	3.952.896	3.813.253

Investment Properties zum 31. Dezember 2019 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2019	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
Angegebene Werte in TEUR				
	-0,5 %	5.302.434	5.098.664	4.904.904
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	4.927.794	4.707.397	4.564.034
	+0,5 %	4.626.664	4.454.834	4.290.954

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2020 bzw. 31. Dezember 2019 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2020	164.822	436.252	240.882	841.956
31.12.2019	216.566	608.325	426.439	1.251.329

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 70 (Vj.: TEUR 275) vereinnahmt.

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

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Der Rückgang der Sachanlagen entfällt im Wesentlichen auf eine eigengenutzte Büroimmobilie, die im Geschäftsjahr 2020 mit notariellem Kaufvertrag veräußert und entsprechend in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgliedert wurde. Der Besitz, der Nutzen und die Lasten sind im ersten Quartal 2021 übergegangen.

Der Rückgang der immateriellen Vermögenswerte ist maßgeblich auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung. Zu weiteren IFRS 16 Angaben wird auf das Kapitel H.13 verwiesen.

Nutzungsrechte zum 31.12.2020 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	1.694	327	2.020
Zugänge zu Nutzungsrechten	288	108	396
Abgänge von Nutzungsrechten	0	0	0
Abschreibungen	162	245	407
Stand zum 31.12.	1.819	190	2.010

Nutzungsrechte zum 31.12.2019 in TEUR	Betriebs- und		Gesamt
	Immobilien	Geschäftsausstattung	
Stand zum 01.01.	3.353	398	3.752
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	141	141
Abgänge von Nutzungsrechten	1.418	0	1.418
Abschreibungen	242	212	454
Stand zum 31.12.	1.694	327	2.020

E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown 13,53 % (zum 31. Dezember 2019 15,03 %). Im Geschäftsjahr 2020 wurden von der Aroundtown verschiedene Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die den Anteil der TLG IMMOBILIEN beeinflusst haben.

Am 19. Februar 2020 wurden im Rahmen des Übernahmeangebots von der Aroundtown SA die angebotenen Aktien an die TLG IMMOBILIEN-Aktionäre, die ihre Aktien im Rahmen des Tauschangebots eingereicht hatten, übertragen. Damit hat die Aroundtown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN und deren Tochtergesellschaften erlangt. Im Zuge des Zusammenschlusses hat die Aroundtown SA am 19. Februar 2020 ihr Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss der vorrangigen Bezugsrechte der Aktionäre durch Ausgabe von 312.688.188 Angebotsaktien erhöht. Demzufolge hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Grundkapital der Aroundtown SA von 15,03 % auf etwa 11,97 % vermindert. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Gewinnen aus dem Abgang der Anteilen von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.563, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine Rückbeteiligung zwischen Aroundtown SA und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die at-equity-Beteiligung an Aroundtown hält. In diesem Zusammenhang wurde der at-equity-Beteiligungsbuchwert um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 330.193 reduziert und ergebnisneutral vom Eigenkapital abgesetzt.

Am 4. März 2020 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN durch eine weitere Kapitalerhöhung der Aroundtown im Zusammenhang mit der Ausgabe von obligatorischen Wandelanleihen auf 11,76 % reduziert. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Verlusten aus dem Abgang von Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 5.604, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Weiterhin hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown aufgrund der von Aroundtown zurückgekauften eigenen Aktien (insgesamt 204.693.362) im Laufe des Geschäftsjahres 2020 um 1,77 %-Punkte erhöht. Die Erhöhung des Anteilsbesitzes wurde wie ein fiktiver Kauf von Anteilen bewertet. Da der den fiktiv erworbenen Anteilen zuzuordnende anteilige beizulegende Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden den Börsenkurs der erworbenen Anteile überschritten hat, entstand ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 56.539, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown somit 13,53 %. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2020 durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie der

im Geschäftsjahr von Aroundtown zusätzlich gekauften Aktien an der TLG IMMOBILIEN in Höhe von 1,8 % haben sich auch die eigenen Anteile um TEUR 41.669 auf TEUR 371.862 erhöht.

Die TLG IMMOBILIEN übt gemäß IAS 28 unverändert maßgeblichen Einfluss auf die Aroundtown aus; daher werden die Anteile an der Aroundtown weiterhin nach der Equity-Methode bilanziert.

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

in TEUR	01.01.2020 - 31.12.2020	01.09.2019 - 31.12.2019
Buchwert zum 01.01. / Stand Erstkonsolidierung	1.580.641	1.530.208
Anteiliges Konzernjahresergebnis	76.841	49.817
Anteiliges sonstiges Ergebnis	-8.528	616
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	58.101	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	-5.604	0
Eigene Anteile aus Rückbeteiligung	-371.862	0
Umgliederung in Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter (Dividende)	-25.751	0
Buchwert zum 31.12.	1.303.838	1.580.641

Die Ermittlung des anteiligen Neubewerteten Eigenkapitals an Aroundtown und des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde im Geschäftsjahr 2020 finalisiert:

in TEUR	01.09.2019
Anschaffungskosten	1.530.208
Anteiliges Neubewertetes Eigenkapital von Aroundtown	-1.174.626
Geschäfts- oder Firmenwert	355.583

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	13,53	15,03
Langfristige Vermögenswerte	26.240.500	21.701.900
Kurzfristige Vermögenswerte	4.781.100	3.742.800
Langfristige Schulden	-14.364.500	-11.209.200
Kurzfristige Schulden	-1.074.100	-856.600
Nettovermögen (100 %)	15.583.000	13.378.900
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-5.158.200	-3.793.400
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.410.475	1.440.701
Rückbeteiligungen	-207.232	0
Aufdeckung stiller Lasten	-177.613	0
Geschäfts- oder Firmenwert (Vj.: vorläufig)	278.207	139.940
Buchwert des Anteils am at-Equity-bilanzierten Unternehmen zum 31.12.	1.303.838	1.580.641

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Umsatzerlöse	1.180.290	894.800
Konzernjahresergebnis	906.400	1.709.100
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	651.718	1.308.100
Sonstiges Ergebnis	-73.201	9.500
Gesamtergebnis	833.199	1.718.600
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	578.500	1.317.600

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mio. EUR 21.172,4, Vj.: Mio. EUR 18.127), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2020	31.12.2019
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,6 %	5,7 %
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,9 %	5,1 %
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	1,7 %	1,8 %
Verwaltungskosten in %	1,6 %	2,3 %

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2020

Portfolioübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2020	Büro	Hotel	Einzelhandel	Logistik/ Großhandel/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in EUR Mio.	11.558	5.409	1.685	638	1.882	21.172
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	10,8	14,1	10,2	3,6	0	10,8
EPRA Leerstandsquote in %	11,6	4,0	9,6	11,0	0	8,9
Mietrendite in %	4,0	5,5	5,1	5,4	0	4,6
WALT in Jahren	4,6	17,3	5,0	5,7	0	8,9

Investment Properties zum 31. Dezember 2019

Portfolioübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2019	Büro	Hotel	Einzelhandel	Logistik/ Großhandel/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in EUR Mio.	8.675	5.949	1.015	1.311	1.177	18.127
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	10,4	14,4	10,3	4,6		10,3
EPRA Leerstandsquote in %	11,0	3,7	9,1	5,5		7,7
Mietrendite in %	4,5	5,2	4,9	5,6		4,9
WALT in Jahren	4,4	15,0	5,8	6,1		8,6

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen (Mio. EUR 10.386,4, Vj.: Mio. EUR 9.138,9).

Der Buchwert der at-equity-Beteiligung zum 31. Dezember 2020 von TEUR 1.303.838 reflektiert die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen Anschaffungskosten der Anteile (abzgl. eigene Anteile aus der Rückbeteiligung), die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden. Am 19. Februar 2020 wurde ein Höchstkurs von EUR 8,81 pro Aktie im Jahr 2020 erreicht. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die anteilige Marktkapitalisierung der Anteile TEUR 1.125.689. Der Börsenkurs lag am Bilanzstichtag bei EUR 6,12 pro Aktie.

Der auf dem NAV basierende Wert der Anteile entspricht dem Nutzungswert der an der Aroundtown gehaltenen Anteile. Er spiegelt den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme, die aus den Dividenden der Investition und aus der endgültigen Veräußerung der Investition voraussichtlich resultieren, wider. Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit der Aroundtown ist der EPRA NTA im Rahmen des EPRA NAV-Verfahrens im Berichtsjahr 2020 als maßgebliche Kennziffer für die Ermittlung des Nutzungswerts heranzuziehen. Für die Bewertung von Immobiliengesellschaften stellt der EPRA NTA einen geeigneten Bewertungsmaßstab für die Ableitung des Nutzungswertes des Eigenkapitals dar. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete beizulegende Zeitwert der Anteile an Aroundtown lag zum 31. Dezember 2020 unter dem auf dem EPRA NTA basierenden Nutzungswert. Die Entwicklung des Börsenkurses hat durch die gegenwärtige spezielle Marktsituation unter Einfluss der COVID-19-Pandemie nur eingeschränkt Aussagekraft hinsichtlich der langfristigen Unternehmensentwicklung und Ertragskraft der Aroundtown. Angesichts der natürlich begrenzten Zeit der Pandemie und der weltweiten Einführung von Impfprogrammen werden langfristig keine negativen wirtschaftlichen oder geschäftlichen Auswirkungen erwartet. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass die COVID-19-Effekte für den Börsenkurs nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehender Natur sind. Die Aroundtown weist zum 31. Dezember 2020 einen EPRA NTA von EUR 9,50 pro Aktie aus, woraus sich auf Basis der gehaltenen Anteile ein auf die TLG IMMOBILIEN entfallender EPRA-NTA von EUR Mio. 1.747 errechnet. Dieser übersteigt den Beteiligungsansatz vor Anpassung eigener Anteile in Höhe von Mio. EUR 1.676 bzw. etwa EUR 9,11 pro Aktie. Insoweit ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren, aus dem Börsenkurs abgeleiteten, beizulegenden Zeitwert nicht zulässig.

E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Ausleihungen	9.027	11.690
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	227	520
Verfügungsbeschränkte Guthaben	115.398	16.368
Derivative Finanzinstrumente	2.946	1.607
Übrige finanzielle Vermögenswerte	3.128	4.872
Summe	130.727	35.056

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

Bei den verfügbaren Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die im Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in bestehenden Darlehensverträgen zur Vermeidung

von Ablösekosten vorübergehend verpfändet wurden. Nach abgeschlossenem Sicherheiten-Tausch werden die Mittel wieder freigegeben. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Anzahl der besicherten Objekte, die im Geschäftsjahr 2020 verkauft wurden.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Derivate sowie mit TEUR 3.021 (Vj.: TEUR 4.801) der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	13.711	13.682
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-3.035	-2.703
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.676	10.979
davon aus Vermietung und Verwaltung	10.397	10.355
davon aus Veräußerung von Immobilien	78	129
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	201	494

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig.

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

E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	26.169	0
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	22.725	24.044
Abgrenzungen	3.660	4.367
Geleistete Anzahlungen	35	36
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	17.338	18.177
Übrige sonstige Vermögenswerte	1.692	1.465
Summe Forderungen und Vermögenswerte	48.894	24.044

Die Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter Aroundtown sind kurzfristig und beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der in der Hauptversammlung am 15. Dezember 2020 beschlossenen Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 25.751.

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

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 3.013 (Vj.: TEUR 2.958) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	92	92
Unbebaute Grundstücke	642	642
Summe	734	734

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

in TEUR	2020	2019
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	0	3
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	734	731

E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Bankguthaben	524.018	523.946
Kassenbestände	7	4
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	524.025	523.950

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

E.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	3.018	33.080
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.043.373	155.947
Umgliederung aus Sachanlagen	9.163	0
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-677.376	-186.009
Buchwert zum 31.12.	378.178	3.018

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

Zum Berichtsstichtag werden 47 (Vj.: 2) Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte der Assetklasse Einzelhandel (39 Objekte). Mit Ausnahme eines Objektes, für welches der Kaufvertrag im Februar 2021 unterzeichnet wurde, waren zum Berichtsstichtag alle Verkäufe notariell beurkundet. Für 32 dieser Objekte ist der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits im ersten Quartal 2021 erfolgt.

E.10 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 112.190 (Vj.: TEUR 112.073). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.124.078 (Vj.: TEUR 1.148.041) aus. Die Veränderungen (TEUR -23.963) resultieren insbesondere aus der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG sowie aus der Entnahme in Höhe von TEUR 26.000 zur Einstellung in den handelsrechtlichen Bilanzgewinn (Gewinnrücklagen).

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 383.633 auf TEUR 1.961.005 (Vj.: TEUR 1.577.372) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 470.846, die oben genannte Entnahme aus der Kapitalrücklage sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 107.694 an die Aktionäre, was EUR 0,96 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 3.100 (Vj.: TEUR 3.015), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 998 (Vj.: TEUR 1.301) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 8.512 (Vj.: TEUR -616).

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

01.01. – 31.12.2020 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	438	-134	304
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-123	38	-85

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

Die eigenen Anteile resultieren aus der Rückbeteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown SA, die durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 entstanden ist. Der Betrag der eigenen Anteile (TEUR 371.862), die TLG IMMOBILIEN indirekt über die at-equity-Beteiligung an Aroundtown hält, wurde ergebnisneutral vom Eigenkapital abgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde der at-equity-Beteiligungsbuchwert um den gleichen Betrag reduziert. Zur Entwicklung der at-equity-Beteiligung wird auf das Kapitel E.3 verwiesen.

Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l., Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von Mio. EUR 600 emittiert. Mit entsprechender Ergänzung der die Hybridanleihe verbriefenden Globalurkunde am 29. September 2020 ist die Ersetzung der TLG Finance S.à r.l. als Emittentin durch die Aroundtown SA wirksam geworden. Die Ersetzung war zuvor Gegenstand eines Abstimmungsverfahrens der Inhaber der Hybridanleihe gemäß den anwendbaren Vorschriften des Schuldverschreibungsgesetzes, welches am 20. August 2020 abgeschlossen wurde. Die ursprünglichen Kapitalbeschaffungskosten der Hybridanleihe wurden ergebnisneutral innerhalb des Eigenkapitals in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Als Gegenleistung für die Substitution hat TLG Finance S.à r.l. zwei Namensschuldverschreibungen (Hybridanleihen) jeweils in Höhe von Mio. EUR 300 emittiert, deren Inhaber Aroundtown ist, um die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN zu bewahren. Beide Hybridanleihen wurden ohne feste Laufzeit begeben. Bis zum ersten Reset-Datum am 20. Dezember 2045 bzw. am 23. Dezember 2024 sehen die Hybridanleihen eine feste Verzinsung von jeweils 3,401 % p.a. vor. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihen besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden.

Aufgrund der oben beschriebenen vertraglichen Ausgestaltung der zwei Hybridanleihen sind diese gemäß IAS 32 vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung der latenten Steuern in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen sowie darauf entfallende Ertragssteuern werden direkt im Eigenkapital erfasst.

E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von TEUR 59.890 (Vj.: TEUR 142.796).

Zum 31. Dezember 2020 werden im Wesentlichen im Jahr 2021 endfällige Darlehen in Höhe von zusammen TEUR 61.081 (Vj.: TEUR 65.352) sowie die 2021 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

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

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Restlaufzeit bis 1 Jahr	71.818	76.075
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	826.390	960.812

E.12 UNTERNEHMENSANLEIHEN

Mit Übernahme der TLG IMMOBILIEN durch die Aroundtown SA am 19. Februar 2020 sind Change-of-Control-Klauseln in den Anleihebedingungen wirksam geworden, die Anleihezeichnern für den Fall eines Mehrheitswechsels unter bestimmten Umständen außerordentliche Kündigungsrechte zugestehen. Auf Basis der am 24. Februar 2020 im Bundesanzeiger veröffentlichten Bedingungen reduzierte sich die EUR 400 Mio.-Anleihe der TLG IMMOBILIEN mit Fälligkeit im Jahr 2024 (ISIN XS1713475215) am 4. Mai 2020 um rd. EUR 260 Mio.

Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown die Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown, wobei die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin fungiert. Als Gegenleistung für die Substitution wurden die Unternehmensanleihen durch Gesellschafterdarlehen gegenüber Aroundtown ersetzt. Zum 31. Dezember 2020 sind TEUR 1.200.000 dieser Verbindlichkeiten langfristig und TEUR 147.861 kurzfristig.

E.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2020 mit TEUR 2.551 (Vj.: TEUR 2.508) auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 6.288 (Vj.: TEUR 6.486) auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 12,97 (Vj.: 13,47) Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2020 sind in Höhe von TEUR -335 (Vj.: TEUR -328) angefallen.

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

in %	31.12.2020	31.12.2019
Rechnungszins	0,60	0,65
Rententrend ¹	2,00	2,00

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

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018G verwendet.

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

in TEUR	2020	2019
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	8.994	8.019
Zinsaufwand	57	126
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-335	-328
Versicherungsmathematische Verluste	123	1.177
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	8.839	8.994

Die versicherungsmathematischen Verluste aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 66 (Vj.: TEUR 136) und auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Verlust von TEUR 57 (Vj.: TEUR 1.040). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.471 (Vj.: TEUR 4.348) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 848 (Vj.: TEUR 860) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

Sensitivitätsanalyse 2020			
in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.805	10.101
Rententrend ¹	0,50 %	9.256	8.455

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

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

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, des Rententrends oder der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Bei gleichzeitiger Änderung mehrerer Annahmen entspricht der daraus resultierende Gesamteffekt nicht notwendigerweise der Summe der jeweiligen Einzeleffekte. Weiterhin ist zu beachten, dass die

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

E.14 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2020	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2020
Rückstellungen aus Prozessrisiken	1.773	2.994	-709	-196	3.863
Sonstige übrige Rückstellungen	5.592	1.759	-3.288	-2.193	1.870
Summe	7.365	4.753	-3.997	-2.389	5.733

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

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken im Zusammenhang mit Abfindungsansprüchen.

E.15 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	856.848	0	780.699
Sachanlagen	979	0	0	1.611
Immaterielle Vermögenswerte	0	20	0	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	904	2.477	0
Sonstige Vermögenswerte	1.107	6.974	7.192	10.123
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	63.303	0	0
Pensionsrückstellungen	1.369	0	1.420	0
Sonstige Rückstellungen	0	23	1.027	0
Finanzielle Verbindlichkeiten	16.139	231	9.628	6.687
Übrige Verbindlichkeiten	1.988	0	1.143	1.871
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	21.582	928.302	22.887	800.992
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	77.342	0	80.897	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	98.924	928.302	103.784	800.992
Saldierung	98.924	98.924	103.784	103.784
Bilanzausweis nach Saldierung	0	829.378	0	697.208

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuerforderungen		
– die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	59.690	95.438
– die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	39.234	8.345
Summe latente Steuerforderungen	98.924	103.783
Latente Steuerverbindlichkeiten		
– die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	864.976	795.415
– die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	63.326	5.577
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	928.302	800.992

Latente Steuern in Höhe von TEUR 1.990 (Vj.: TEUR 1.171) für sogenannte Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 129.788 (Vj.: EUR 76.393) werden nicht angesetzt.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa TEUR 64.000 (Vj.: rd. TEUR 158.000) zur Körperschaftsteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist. Infolge der mittelbaren Übernahme der WCM durch die Aroundtown sind die im Vorjahr noch vorhandenen vortragsfähigen Gewerbeverluste sowie ein Anteil an den Verlustvorträgen zur Körperschaftsteuer nicht mehr vorhanden.

E.16 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	8.142	4.492
Rückstellungen für Gewerbesteuer	10.026	5.021
Summe Steuerschulden	18.168	9.514

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Steuerrückstellungen resultieren im Wesentlichen aus einem höheren Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

E.17 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.735	38.560
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	1.350.089	0
Summe sonstige Verbindlichkeiten	44.300	45.139
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	18.487	21.503
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	17.434	13.445
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	2.622	2.622
Leasingverbindlichkeiten	2.042	2.031
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.419	2.472
Abgrenzungen aus Derivaten	1.380	1.649
Investitionszuschüsse	580	623
Sonstige Steuern	314	794
Erhaltene Anzahlungen	22	0
Summe Verbindlichkeiten	1.417.124	83.699

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Bis zu 1 Jahr	194.381	56.074
1–5 Jahre	601.692	1.675
Über 5 Jahre	621.051	25.950
Summe	1.417.124	83.699

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern beinhalten im Wesentlichen die Darlehen von Aaroundtown aufgrund der Substitution der Unternehmensanleihen im Juli 2020 sowie die abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten aus diesen Darlehen. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel E.12 verwiesen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2020 und 2021.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 580 sind TEUR 557 langfristig.

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

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren sowie Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2020 um knapp 5 % gesunken, was vor allem auf die im Geschäftsjahr 2020 veräußerten Objekte zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung ist stabil.

Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 585 (Vj.: TEUR 494) vereinnahmt.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2020 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	677.384	186.035
Buchwert der veräußerten Immobilien	-677.375	-186.013
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	75.044	21.548
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-10.433	-1.037
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64.620	20.533

Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beinhaltet die Aufwertung von Objekten, die im Rahmen von Einzelverkäufen veräußert worden sind, sowie von einer Immobilie, die 2020 im Rahmen der Veräußerung von einer Objektgesellschaft abgegangen ist.

Darüber hinaus beinhaltet die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ein positives Ergebnis von TEUR 24.586 (Vj.: TEUR 1.338), das aus der Aufwertung von Immobilien resultiert, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2020 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten ist der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2021 geplant.

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

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen positiv. Dies reflektiert die am Markt beobachtbare Wertsteigerung, die sich insbesondere in der Assetklasse Büro sowie am Standort Berlin innerhalb des Immobilienbestands niederschlägt.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	58.656	0
Auflösung von Wertberichtigungen	1.478	631
Erträge aus früheren Jahren	866	591
Übrige sonstige Erträge	3.121	534
Summe	64.120	1.756

Die Position Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown resultiert aus den Effekten aus der Kapitalerhöhung und dem Aktienrückkaufprogramm von Aroundtown im Geschäftsjahr 2020. Diese Kapitalmaßnahmen haben den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an Aroundtown hält, unterjährig in Summe um 1,5 % reduziert. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

Übrige sonstige Erträge beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten und Erträge aus Vertragsstrafen.

F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Gehälter	10.478	11.072
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.844	1.846
Boni	1.680	2.040
Abfindungen	3.304	1.278
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	-806	2.485
Summe	16.500	18.720

Die Gehälter sind um TEUR 594 aufgrund der geringeren Anzahl an Mitarbeitern gesunken. Insgesamt ist der Personalaufwand durch die Auflösung der Rückstellungen für die anteilsbasierte Vergütung für den Vorstand gesunken. Gegenläufig wirkte der Aufwand im Zusammenhang mit Abfindungsansprüchen.

Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	1.145	919
Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	342	464
Andere Anlagen und BGA	402	345
Summe	1.889	1.728

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Übrige	9.227	4.074
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aaroundtown	5.558	0
Kosten für Beratung und Prüfung	3.859	10.726
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	3.282	3.516
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	3.028	2.763
Nebenkosten Geschäftsräume	538	559
Unternehmenswerbung	530	843
Sonstige Steuern	224	4
Kfz- und Reisekosten	187	513
Summe	26.434	22.997

Die Position Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aaroundtown resultiert aus den Effekten aus den Kapitalmaßnahmen von Aaroundtown, die den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an Aaroundtown hält, unterjährig um 0,2 % reduziert haben und gleichzeitig den at-equity Beteiligungsbuchwert reduziert haben. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

Die Position Übrige enthält im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abgang einer Tochtergesellschaft (TEUR 2.476) sowie Gerichts- und Prozesskosten, Honorare für Verkehrswertgutachten und Aufsichtsratsvergütungen.

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Zinserträge aus Bankguthaben	1	21
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	192	123
Übrige Finanzerträge	800	244
Summe Finanzerträge	994	388
Zinsaufwand für Zinsderivate	6.491	6.822
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	27.951	28.412
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	57	126
Übrige Finanzaufwendungen	32.593	8.898
Summe Finanzaufwendungen	67.092	44.257
Finanzergebnis	66.099	43.869

Ursache für die gestiegenen Übrigen Finanzaufwendungen sind primär vollständig amortisierte Transaktionskosten aufgrund der Substitution der Unternehmensanleihen im Juli 2020 (TEUR 17.227) sowie Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur und aus Verkäufen in Höhe von TEUR 6.987 (Vj.: TEUR 3.753).

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2020 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR –7.031 (Vj.: TEUR –18.940).

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

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Laufende Ertragsteuern	22.146	9.072
Steueraufwand auf Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	5.039	1.259
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	–2.706	4.252
Latente Steuern	132.284	220.648
Steueraufwand	156.763	235.230

Die laufenden Ertragsteuern sind um TEUR 13.074 gestiegen. Das höhere Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung resultiert aus den im Vergleich mit dem Vorjahr deutlich gestiegenen Ergebnissen aus Verkäufen von Immobilien.

Die periodenfremden Ertragsteuern ergeben sich aufgrund des erfolgreichen Abschlusses eines Rechtsbehelfsverfahrens sowie aus der Neuurteilung steuerlicher Wahlrechte bei der Erstellung der Steuererklärungen für das Vorjahr.

Die Verringerung des latenten Steueraufwands gegenüber dem Vorjahr ist auf ein geringeres Volumen von Bewertungsgewinnen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

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

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
IFRS-Ergebnis vor Steuern	649.063	813.549
Konzernsteuersatz in %	30,68 %	30,68 %
Erwartete Ertragsteuern	199.132	249.556
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-1.284	-514
Gewerbsteuerliche Sonderregelungen	921	729
Steuerfreie Erträge	0	-27
Nicht abziehbare Aufwendungen	539	509
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	-3.070	-3.714
Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	-1.393	-1.769
Verluste ohne Ansatz latenter Steueransprüche	816	1.003
Nicht verrechenbare Verluste	0	341
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-39.414	-15.281
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	2.269	0
Latente Steuer auf Kapitalanpassungskosten	0	282
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-2.706	4.252
Latente Steuern für Vorjahre	978	-347
Übrige Steuereffekte	-26	210
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	156.763	235.230
Effektiver Steuersatz in %	24,15 %	28,91 %

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

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

Der sich aus dem Ertragsteueraufwand ergebende effektive Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 24,15 % (Vj.: 28,91 %). Maßgeblich für die Steuersatzminderung gegenüber dem Vorjahr ist vor allem ein höherer Anteil des steuerfreien Ergebnisses aus at-equity bilanzierten Unternehmen am Gesamtergebnis.

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

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	103.783	99.653
Erfolgswirksame Veränderung	-4.762	1.210
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-97	2.920
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	98.924	103.783
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	800.992	580.142
Erfolgswirksame Veränderung	127.521	223.116
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	-211	-2.266
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	928.302	800.992

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

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

F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien (bereinigt um die Rückbeteiligung mit Aroundtown) berechnet.

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	470.846	571.728
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	102.198	107.811
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4,61	5,30
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	102.198	107.811
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4,61	5,30

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mit hin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8. Im Jahr 2020 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 101.141 erwirtschaftet, der im

Vergleich zum Vorjahr um TEUR 30.780 gesunken ist. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mieterlöse in Höhe von TEUR 12.824 und den Abbau von Verbindlichkeiten zurückzuführen. Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Konsolidierungseffekten der at-equity Beteiligung an Aroundtown (siehe Kapitel E.3).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2020 mit TEUR 370.731 um TEUR 1.924.746 höher als im Jahr 2019. Die Differenz erklärt sich vor allem durch reduzierte Ankaufs- und erhöhte Verkaufsvolumina. Insgesamt konnten durch die Verkäufe Effekte in Höhe von insgesamt TEUR 612.272 verzeichnet werden, denen Zugänge in Höhe von TEUR 72.501 gegenüberstehen, während in 2019 Abgängen von TEUR 134.695 Zugänge in Höhe von TEUR 90.614 gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden in 2020 in Folge von Verkäufen TEUR 99.030 in die Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung umgegliedert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -471.798, verglichen mit TEUR 1.792.150 im Jahr 2019. Die Veränderung beruht vor allem auf der Ausgabe von zwei Anleihen und einer Hybridanleihe in 2019. Im Geschäftsjahr tilgte die TLG IMMOBILIEN Darlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 401.929, verglichen mit TEUR 237.240 im Jahr 2019. Die Dividendenzahlungen betragen in den Jahren 2020 und 2019 TEUR 107.694 (Vj.: TEUR 94.140).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2019	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2020
Langfristige Verbindlichkeiten	2.539.013	-261.085	-251.538	2.026.390
Kurzfristige Verbindlichkeiten	82.561	-115.787	255.133	221.907
Gesamt Verbindlichkeiten	2.621.574	-376.872	3.595	2.248.298

in TEUR	31.12.2018	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2019
Langfristige Verbindlichkeiten	1.442.829	1.179.573	-83.389	2.539.013
Kurzfristige Verbindlichkeiten	136.613	-135.148	81.096	82.561
Gesamt Verbindlichkeiten	1.579.442	1.044.425	-2.293	2.621.574

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Darstellung der Bewertungskategorien und Klassen

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

31.12.2020 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2020	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaf- fungs- kosten	Fair Value Erfolgs- wirksam	Keine Finanz- Instru- mente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2020	Fair- Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	12.049	0	12.049	0	0	12.049	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	2.946	0	0	2.946	0	2.946	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.676	0	10.676	0	0	10.676	3
Forderungen gegen Mehrheits- gesellschafter	AC	26.169	0	26.169	0	0	26.169	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	115.732	115.732	0	0	0	115.732	1
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	524.025	524.025	0	0	0	524.025	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		691.597	639.757	48.894	2.946	0	691.597	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	898.209	0	898.209	0	0	903.197	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	22.735	0	22.735	0	0	22.735	3
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheits- gesellschafter	FVTPL	1.350.089	0	1.350.089	0	0	1.435.199	2
Derivative Finanzinstrumente	FLaC	34.973	0	0	34.973	0	34.973	2
Sonstige Verbindlichkeiten		44.300	0	1.637	0	42.663	44.300	3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.350.305	0	2.272.669	34.973	42.663	2.440.404	
davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie								
AC		688.651	639.757	48.894	0	0	688.651	
FVTPL		2.946	0	0	2.946	0	2.946	
davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie								
FLaC		2.315.332	0	2.272.669	0	42.663	2.405.431	
FVTPL		34.973	0	0	34.973	0	34.973	

31.12.2019 in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2019	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- Instru- mente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2019	Fair- Value- Hierar- chie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)								
	AC	16.491	0	16.491	0	0	16.491	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte								
	FVTPL	1.607	0	0	1.607	0	1.607	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen								
	AC	10.979	0	10.979	0	0	10.979	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte								
	AC	16.959	16.959	0	0	0	16.959	1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente								
	AC	523.950	523.950	0	0	0	523.950	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		569.985	540.909	27.470	1.607	0	569.986	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten								
	FLaC	1.036.887	0	1.036.887	0	0	1.034.793	2
Unternehmensanleihen								
	FLaC	1.584.688	0	1.584.688	0	0	1.638.194	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
	FLaC	38.560	0	38.560	0	0	38.560	3
Derivative Finanzinstrumente								
	FVTPL	27.307	0	0	27.307	0	27.307	2
Sonstige Verbindlichkeiten								
	FLaC	45.139	0	1.716	0	43.423	45.139	3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.732.580	0	2.661.850	27.307	43.423	2.783.993	
davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie								
	AC	568.378	540.909	27.470	0	0	568.379	
	FVTPL	1.607	0	0	1.607	0	1.607	
davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie								
	FLaC	2.705.273	0	2.661.850	0	43.423	2.756.686	
	FVTPL	27.307	0	0	27.307	0	27.307	

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

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

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

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	557	1.745
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	7.031	18.940
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	60.543	37.284
Summe	68.131	57.968

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 994 (Vj.: TEUR 388) im Zinsertrag enthalten.

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

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 27.951 (Vj.: TEUR 28.412), sowie Finanzaufwendungen für vollständig amortisierte Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Substitution der Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 17.227 (Vj.: 0 TEUR) und Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Anleihen und Darlehen in Höhe von TEUR 6.987 (Vj.: TEUR 3.753).

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

Kapitalmanagement

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

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.241.381	4.707.397	-466.016	-9,9
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	0	2.218	-2.218	-100,0
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	0	8.119	-8.119	n.a.
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	378.178	3.018	375.160	12.430,8
Vorräte (IAS 2)	734	734	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.303.838	1.580.641	-276.803	-17,5
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	5.924.131	6.302.127	-377.996	-6,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.248.298	2.621.574	-373.276	-14,2
Zahlungsmittel	524.025	523.950	76	0,0
Nettoverschuldung	1.724.272	2.097.624	-373.352	-17,8
Loan to Value (LTV) in %	29,1	33,3	-4,2	

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (LTV) beträgt im Konzern 29,1 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Prozentpunkte gesunken. Dabei werden die Anteile an der Aroundtown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Die zuletzt im Geschäftsbericht 2019 kommunizierte langfristige Obergrenze des LTV von 45 % wurde damit unterschritten.

H.3 AUSFALLRISIKEN

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

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

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

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

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

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

31.12.2020 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.711	-3.035	10.676
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	130.757	-31	130.726
Summe	144.468	-3.066	141.402

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

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. Mio. EUR 5,8 (Vj.: Mio. EUR 5,3), die für die Verrechnung mit offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

31.12.2020 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.703	2.454	-447	-1.478	-197	3.035
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	24	7	0	0	0	31
Summe	2.727	2.461	-447	-1.478	-197	3.066

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2019 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.913	2.079	-581	-609	-98	2.703
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46	0	-1	-21	0	24
Summe	1.959	2.079	-581	-631	-98	2.727

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

31.12.2020	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Überfällig in Tagen			
			Nicht überfällig	< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	2 %	7 %	51 %	65 %
Bruttobuchwert in TEUR	144.469	130.758	7.605	1.694	598	3.815
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	3.066	31	138	116	302	2.479

31.12.2019	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Überfällig in Tagen			
			Nicht überfällig	< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	2 %	1 %	36 %	60 %
Bruttobuchwert in TEUR	48.763	35.080	8.142	976	666	3.899
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	2.727	24	128	10	239	2.326

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
31.12.2020			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.645	-53.375	5.713
31.12.2019			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.982	-50.322	5.002

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Verbind- lichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
31.12.2020			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-53.375	55.645	-3.443
31.12.2019			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-50.322	51.982	-3.343

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

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

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

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

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

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

31.12.2020 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	898.209	75.725	462.476	390.491
Derivative Finanzinstrumente	34.973	6.787	21.672	3.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.735	22.735	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	1.350.089	150.089	600.000	600.000
Sonstige Verbindlichkeiten	42.258	21.279	1.056	19.924
Leasingverbindlichkeiten	2.042	279	637	1.127
Summe	2.350.305	276.893	1.085.841	1.015.082

31.12.2019 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.036.887	85.679	462.544	587.543
Unternehmensanleihen	1.584.688	16.750	1.062.500	618.000
Derivative Finanzinstrumente	27.307	5.941	17.205	2.732
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.560	38.560	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	43.108	17.514	1.218	24.376
Leasingverbindlichkeiten	2.031	0	457	1.574
Summe	2.732.580	164.444	1.543.924	1.234.225

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

Die Finanzverbindlichkeiten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinsicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 94,9 % (Vj.: 99,6 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,74 % (Vj.: rd. 1,58 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen und die Unternehmensanleihe auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 31.12.2020	898.209	897.245	68.579	440.884	387.783
Prolongationsstruktur 31.12.2019	2.621.574	2.641.877	82.120	1.378.639	1.181.118

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2020 kam es zu keinem Bruch eines Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

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

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

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	2.946	0
davon Floors	2.946	0
Derivate-HfT-Liabilities	34.973	0
davon Zinsswaps	34.973	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	1.607	0
davon Floors	1.607	0
Derivate-HfT-Liabilities	27.307	0
davon Zinsswaps	27.307	0

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

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

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

in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand per 01.01.	-1.877	-3.454
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	438	1.577
Endbestand per 31.12.	-1.439	-1.877

H.7 SENSITIVITÄTEN

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

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

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

Finanzinstrumente zum 31.12.2020

in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.411	3.411
Zinsderivate	16.521	-17.118
Floors	-1.796	2.443

Finanzinstrumente zum 31.12.2019

in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.116	3.116
Zinsderivate	18.614	-19.354
Floors	-1.115	1.852

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2020 waren 129 (Vj.: 158) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2020	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im aktuellen Jahr	31.12.2019	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Vorjahr
Unbefristet Beschäftigte	112	133	153	139
Befristet Beschäftigte	17	10	5	5
Gesamt	129	143	158	144

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

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	734	466
Andere Bestätigungsleistungen	32	194
Sonstige Leistungen	10	24
Gesamthonorar	776	684

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 734 beinhalten die Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses sowie der Prüfung des Konzernabschlusses der WCM AG in Höhe von TEUR 188. TEUR 35 davon betreffen das Vorjahr.

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

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2020 wurde leitenden Angestellten keine neue Vergütungskomponente analog dem weiter unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstandes gewährt. Für in früheren Geschäftsjahren leitenden Angestellten gewährte LTI Tranchen wurden im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen in Höhe von TEUR 436 (Vj.: TEUR 159) nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der anteilsbasierten Vergütung beträgt TEUR 118.

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

H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022.

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

Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Das maßgebliche Erfolgsziel ist hierbei die NAV-Entwicklung.

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

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

Die Vorstände Gerald Klinck, Jürgen Overath, und Barak Bar-Hen haben die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2020 verlassen, sodass deren LTI Vergütung nur anteilig berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für die Vorstandsmitglieder Ronny Schneider und Eran Amir, welche unterjährig zum Vorstand berufen wurden. Die gebildeten Rückstellungen betragen zum 31. Dezember 2020 TEUR 60 (Vj.: TEUR 2.823).

Aufgrund der Änderungen der EPRA NAV-Metriken wurde bislang keine NAV/Share-Ziel für den LTI festgelegt. Daher liegt noch kein Fair Value zum Gewährungszeitpunkt vor. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Vorstandsbezügen im Vergütungsbericht.

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie die Tochterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert. Auch die Arountown SA, die eine beherrschende Mehrheit der TLG IMMOBILIEN hält, deren Vorstand sowie sämtliche, mit der Arountown verbundenen Unternehmen fallen hierunter.

Darüber hinaus gilt die Ouram Holding S.à r.l. als nahestehendes Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der Aroundtown SA besteht seit dem 18. November 2019 ein Business Combination Agreement („BCA“), das abgeschlossen wurde, um den Zusammenschluss selbst und die Grundlagen der Zusammenarbeit beider Gesellschaften zu regeln. Dabei wurde die zukünftige Organstruktur des neuen Konzerns, die Besetzung der Gremien sowie eine Finanzierungszusage für den Fall, dass auf Seiten der TLG IMMOBILIEN Change-of-Control-Klauseln greifen würden, vereinbart. Die Vereinbarungen des BCA wurden teilweise umgesetzt (bspw. Besetzung von Leitungsgremien) und teilweise verschoben bzw. wurden wegen der anhaltenden Pandemie noch nicht verwirklicht.

Nach der Übernahme der Mehrheit durch die Aroundtown SA am 19. Februar 2020 wurden zunächst verschiedenen Vereinbarungen zum Informationsaustausch sowie zum Datenschutz getroffen. Darüberhinaus wurde im Oktober 2020 ein Service-Vertrag mit der Aroundtown SA geschlossen, der die gegenseitige Erbringung von Dienstleistungen im (faktischen) Konzern regelt. Die Zusammenarbeit schließt eine Vielzahl operativer sowie administrativer Leistungen ein, die in individuellen Anlagen jeweils beschrieben und „at arm's length“ bepreist sind. Sie reichen von der Unterstützung bei operativen Immobilienfragen wie Asset- und Propertymanagement über Transaktionsbegleitung und administrative Aufgaben wie Darlehensmanagement, Investor Relations und Kommunikation.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen durch Aroundtown in Höhe von TEUR 2.228 (Vj.: TEUR 0). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen für Aroundtown in Höhe von TEUR 357 (Vj.: TEUR 0) aus. Erträgen aus dem beschriebenen Service-Vertrag von TEUR 307 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.228 gegenüber.

Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown die Substitution der TLG als Emittentin und Schuldnerin aller von dieser begebenen kapitalmarktnotierten Unternehmensanleihen durch die Aroundtown, wobei die TLG Immobilien weiterhin als Garantin gegenüber den Anleihezeichnern fungiert. Auch die TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg, wurde als Emittentin und Schuldnerin der von ihr begebenen Hybridanleihe von der Aroundtown ersetzt. Die Gläubiger dieser Hybridanleihe stimmten der Substitution durch die Aroundtown im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz zu. Aufgrund der Ersetzung der ursprünglichen Emittentin wurde unter anderem auch die Garantie der Hybridanleihe durch die TLG IMMOBILIEN aufgehoben. Der Substitutionsprozess für die Hybrid-Anleihe wurde mit Anpassung der Globalurkunde und Einlieferung bei Clearstream am 29. September 2020 abgeschlossen.

Als Gegenleistung für die Substitution haben die Aroundtown und die TLG IMMOBILIEN vereinbart, die von der TLG IMMOBILIEN und der TLG Finance S.à r.l. begebenen Anleihen durch konzerninterne Eigen- und Fremdkapitalinstrumente zu ersetzen. Dabei wurde die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN beibehalten. Die Konditionen der Gesellschafterfinanzierung durch die Aroundtown spiegeln die vertraglichen Konditionen der ursprünglichen Anleihefinanzierungen wider. Die Verbindlichkeiten für Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind in Höhe von TEUR 1.200.000 (Vj.: TEUR 0) langfristig und in Höhe von TEUR 147.861 (Vj.: TEUR 0) kurzfristig. Zinsaufwendungen für diese Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 5.768 (Vj.:

TEUR 0) angefallen. Gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten von der TLG IMMOBILIEN in Höhe von TEUR 33 an Aroundtown weiterberechnet; diese Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen. Dafür, dass die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für die von ihr selbst emittierten Anleihen fungiert, erhält sie eine angemessene Vergütung. Auch der Fremdvergleichsgrundsatz wurde unter Einbeziehung externer Berater angemessen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2020 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 124. Davon sind zum 31. Dezember 2020 TEUR 96 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag weitere Tochtergesellschaften beigetreten.

Für das am 21. Dezember 2017 von der TLG IMMOBILIEN an die WCM AG begebene Darlehen über insgesamt TEUR 194.100 (Endfälligkeit zum 31. Oktober 2024) ist im ersten Halbjahr 2020 eine Teilrückzahlung in Höhe von TEUR 65.000 erfolgt.

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

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat Anfang 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit der Golden Route GmbH einen Beratungsvertrag geschlossen. Dessen Geschäftsführer ist Herr Klaus Krägel, der zugleich im Jahr 2020 auch Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklung der TLG IMMOBILIEN war. Gegenstand des Beratervertrages, welcher zu marktüblichen Konditionen geschlossen wurde, ist im Wesentlichen die über die Aufsichtsratsstätigkeit hinausgehende Beratung des Vorstandes in spezifischen operativen Fragen und dessen Unterstützung bei der geplanten Integration des Unternehmens mit der Aroundtown. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 226 (netto) erbracht. Offene Posten zum 31. Dezember 2020 bestehen nicht.

Die Gesellschaft hat zudem Ende November 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit den vormaligen Aufsichtsratsmitgliedern Helmut Ullrich und Jonathan Lurie Beratungsverträge für die Dauer von sechs Monaten geschlossen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Beratungsleistungen in Höhe von jeweils TEUR 7,3 (netto) erbracht. Es bestehen hier offene Posten zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 7,3 (netto).

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2020 keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Das Mandat von Herrn Klinck wurde durch Aufhebungsvereinbarung zum 31. März 2020, jenes von Herrn Overath zum 31. Juli 2020 beendet. Das Mandat von Herrn Bar-Hen endet durch Aufhebungsvereinbarung zum 31. Oktober 2020. Durch Beschluss des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN vom 30. Juli 2020 wurde Herr Ronny Schneider mit Wirkung zum 1. August 2020 zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Das Mandat von Herrn Schneider endete durch Aufhebungsvereinbarung zum 9. Februar 2021. Mit Beschluss vom 26. Oktober 2020 wurde Herr Eran Amir mit Wirkung zum 1. November 2020 zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Mit Beschluss vom 4. Februar 2021 wurde Herr Roy Vishnovizki mit Wirkung zum 10. Februar 2021 zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes bestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Festvergütung	835	1.178
Nebenleistungen	220	239
Zwischensumme Festvergütung	1.055	1.417
Einjährige variable Vergütung (STI)	1.079	801
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	601	1.199
Zwischensumme variable Vergütung	1.680	2.000
Gesamtvergütung	2.735	3.417

Darüber hinaus hat Herr Klinck eine Sondervergütung in Höhe von TEUR 1.400 erhalten. Herr Overath erhielt eine Abfindung in Höhe von TEUR 250.

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

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2020 auf Mio. EUR 0,2 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2020 Mio. EUR 2,9 (Vj.: Mio. EUR 3,0) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2020 anteilig gewährt wurde, betrug EUR Mio. EUR 0,5 (Vj.: Mio. EUR 0,5).

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

in TEUR	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	2.661	2.868
Anteilsbasierte Vergütung	-1.242	2.326
Summe	1.419	5.194

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls geändert.

Herr Klaus Krägel hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2020, am 7. Oktober 2020, niedergelegt. Die Herren Jonathan Lurie und Helmut Ullrich schieden ferner auf eigenen Wunsch mit dem Wirksamwerden der Eintragung der Satzungsänderung der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich der Verkleinerung des Aufsichtsrates von sechs auf drei Mitglieder, mithin am 16. November 2020, aus dem Amt aus. Herr Frank Roseen wurde von der Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG am 7. Oktober 2020 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Roseen wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Herr Sascha Hettrich hat ferner sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates am 30. November 2020 und sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der TLG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Infolgedessen wurde Herr Frank Roseen am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr David Maimon durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt.

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

Sascha Hettrich FRICS	21.05.2019 bis 30.11.2020 Vorsitzender 05.03.2018 bis 31.12.2020 Mitglied
Präsidial- und Nominierungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Vorsitzender 20.12.2018 bis 20.05.2019 Mitglied
Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Vorsitzender
Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	22.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied 23.04.2018 bis 21.05.2019 Vorsitzender
Prüfungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	20.12.2018 bis 16.11.2020 Mitglied
Aufsichtsrat der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	bis 31.12.2020
Member of the Board of Directors, VIVION Investments S.à r.l., Luxemburg	
Member of the Board of Directors, Golden Capital Partners S.A., Luxemburg	
Geschäftsführender Gesellschafter der HETRICH TOMMOROW GmbH, Berlin	
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin	
Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)	seit 21.05.2019 stellv. Vorsitzender
Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Präsidial- und Nominierungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Gesellschafter/Geschäftsführer der Panorama Immobilien GmbH, Monheim am Rhein	
Mitglied im Board of Directors der Aroundtown S.A., Luxemburg	
Klaus Krägel	21.05.2019 bis 07.10.2020 Mitglied
Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 07.10.2020 Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender (CEO) der DIM Holding AG, Berlin	
Geschäftsführer der Golden Route GmbH, Hamburg	

Jonathan Lurie	15.02.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Prüfungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Präsidential- und Nominierungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	21.05.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Senior Adviser, Real Estate, McKinsey & Company, London	
Managing Partner, Realty Corporation Ltd., London	
Mitglied des Aufsichtsrates der Corestate Capital Holdings SA, Luxemburg	
Helmut Ullrich	23.07.2015 bis 16.11.2020 Mitglied
Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	13.08.2015 bis 16.11.2020 Vorsitzender
Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	10.11.2016 bis 16.11.2020 Mitglied
Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	29.11.2017 bis 21.05.2019 Mitglied
Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	
Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 01.12.2020 Vorsitzender 07.10.2020 bis 30.11.2020 Mitglied
Mitglied des Verwaltungsrates der Aroundtown S.A., Luxemburg	
Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates der Bonava AB, Stockholm	
David Maimon	seit 01.2021 Mitglied
Mitglied des Verwaltungsrates der Global Worth, Bukarest	
Mitglied des Beirats (Advisory Board) der Grand City Property S.A., Luxemburg	
Mitglied des Beirats (Advisory Board) der Aroundtown S.A., Luxemburg	

H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 73.598 (Vj.: TEUR 35.543).

Die Gesellschaft hat zudem diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.783 (Vj.: TEUR 2.275). Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft sowie aus bestehenden Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien werden im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS 16 als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten abgebildet (siehe Kapitel H.13).

Nach der Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown fungiert die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für diese Anleihen und erhält dafür eine angemessene Vergütung. Im Geschäftsjahr 2020 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 124. Davon sind zum 31. Dezember 2020 TEUR 96 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, resultieren im Wesentlichen aus Dauernutzungsrechten für Frei- bzw. Stellflächen sowie aus der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die vom Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Leasingverhältnisse als Leasingnehmer werden in Kapitel D.6 erläutert.

Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in den sonstigen Verbindlichkeiten. Weitere Angaben und Erläuterungen zu Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten finden sich in den entsprechenden Kapiteln E.2 und E.17.

Im Geschäftsjahr 2020 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge in TEUR	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Abschreibungen von Nutzungsrechten	407	454
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	78	99
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	168	102
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	7	4
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	660	659

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen 2020 TEUR 630 (Vj.: TEUR 620).

Die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten ist in Kapitel H.5 dargestellt.

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2020 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/ indirekt
1	Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100,00	22.200	0	direkt
2	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.025	654	indirekt
3	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.289	364	indirekt
4	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	1.202	203	indirekt
5	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	14.232	1.274	indirekt
6	TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3,4}	100,00	28.025	0	direkt
7	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin ²	100,00	25	1	direkt
8	TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	88.651	0	direkt
9	TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	94.025	0	direkt
10	TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
11	TLG Development GmbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
12	TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90	17.550	0	direkt
13	TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90	29.114	281	direkt
14	TLG FAB GmbH, Berlin ^{2,3}	94,90	27.896	0	direkt
15	TLG Finance S.à r.l., Luxemburg	100,00	2.868	62	direkt
16	TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	360	1	direkt
17	TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3,4}	100,00	58.521	0	direkt
18	TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	75.287	-1	direkt
19	TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	73.025	0	direkt
20	TLG Operations 1 GmbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
21	TLG Operations 2 GmbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
22	TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100,00	23	-2	direkt
23	TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	29.965	0	direkt
24	TLG PB2 GmbH, Berlin ²	100,00	9.182	-23	direkt
25	TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	7.955	0	direkt
26	TLG Properties 1 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	9	-1	direkt
27	TLG Properties 2 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	9	-1	direkt
28	TLG Properties 3 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	9	-1	direkt
29	TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	10	-10	direkt
30	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00	24.104	0	direkt
31	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	10.165	-10.175	direkt
32	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ¹	100,00	1.530.319	25.751	direkt
33	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100,00	65	40	indirekt
34	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	93,02	274.801	30.888	direkt
35	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	-10.611	-2.170	indirekt
36	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00	-82	-135	indirekt
37	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90	638	142	indirekt
38	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90	849	356	indirekt
39	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	17.859	1.164	indirekt
40	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	5.886	403	indirekt
41	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	6.035	124	indirekt
42	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	6.004	3.220	indirekt
43	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	4.598	2.092	indirekt
44	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80	1.940	-65	indirekt
45	WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	2.347	11.545	indirekt
46	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	5.122	20.882	indirekt
47	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	5.593	1.008	indirekt
48	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00	1.278	245	indirekt
49	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90	1.494	336	indirekt
50	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90	2.094	-1.319	indirekt
51	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.886	613	indirekt
52	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	-32	-93	indirekt
53	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90	2.115	414	indirekt
54	WCM Properties1 GmbH, Berlin ²	100,00	25	0	indirekt
55	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	23.704	-373	indirekt
56	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	56	-15	indirekt
57	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin ²	100,00	224	59	indirekt
58	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00	47	-16	indirekt
59	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	25	8.453	indirekt
60	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00	25	6.387	indirekt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG bzw. WCM AG

⁴ Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli 2020 – 31. Dezember 2020

⁵ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl an vollkonsolidierten Gesellschaften insgesamt um 14 Gesellschaften. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2.

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz
		am 31.12.2020	Geschäftsjahres 2020	
		in TEUR	in TEUR	direkt/indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg	13,53	7.107.313	67.507	indirekt

Es handelt sich um den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Aktienrückkauf

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 11. Dezember 2020 ihren Aktionären ein öffentliches Rückkaufangebot über bis zu 4 % ihrer Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung unterbreitet. Dabei wurden der endgültige Kaufpreis und die zu erwerbende Anzahl von Aktien nach Ablauf der vom 13. Dezember 2020 bis zum 13. Januar 2021 laufenden Annahmefrist festgelegt. Das mit 4,35 % des Grundkapitals überzeichnete Rückkaufangebot führte bei einer Zuteilungsquote von 91,98 % zum Rückkauf von insgesamt 4.487.032 TLG-Aktien zu einem Preis von EUR 23,25 je Aktie.

Die TLG IMMOBILIEN AG hat am 19. Februar 2021 ihren Aktionären erneut ein öffentliches Rückkaufangebot über bis zu 5,22 % ihrer Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung unterbreitet. Dabei wurden der endgültige Kaufpreis und die zu erwerbende Anzahl von Aktien nach Ablauf der vom 20. Februar 2021 bis zum 20. März 2021 laufenden Annahmefrist festgelegt. Das mit 1,73 % des Grundkapitals angenommene Rückkaufangebot führte bei einer Zuteilungsquote von 100 % zum Rückkauf von insgesamt 1.946.583 TLG-Aktien zu einem Preis von EUR 26,00 je Aktie.

Beide Aktienrückkäufe erfolgten auf Basis der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 21. Mai 2019, insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals von Mio. EUR 103 zu erwerben.

Veränderungen im Vorstand

Mit Ablauf des 9. Februar 2021 hat Herr Ronny Schneider sein Amt als Vorstand der Gesellschaft niedergelegt. Mit Wirkung zum 10. Februar 2021 wurde Herr Roy Vishnovizki als Mitglied des Vorstandes und zum Vorstandsvorsitzenden bestellt.

Immobilientransaktionen

Mit Kaufvertrag vom 31. Dezember 2020 hat die Gesellschaft zwei Hotel-Immobilien in Rostock und Dresden veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte mit Eingang des Kaufpreises am 1. März 2021.

Weiterhin erfolgte in Umsetzung von im Laufe des Geschäftsjahrs 2020 geschlossenen Kaufverträgen im März 2021 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für mehrere Einzelhandelsimmobilien, die im Rahmen von Portfolio-Verkäufen veräußert worden waren.

Für eine Büro-Immobilie in Berlin erfolgte der Nutzen- und Lasten-Wechsel am 1. März 2021. Darüber hinaus wurden für Büro-Immobilien in Dresden Kaufverträge am 2. März 2021 notariell beurkundet.

Finanzierung

Im ersten Quartal 2021 wurden mehrere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Mio. EUR 174) zurückgezahlt. Im zweiten Quartal 2021 wird geplant weitere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuzahlen (Mio. EUR 32,3). Darüber hinaus wurde im März 2021 ein Gesellschafterdarlehen gegenüber Aroundtown in Höhe von Mio. EUR 141,5 zurückgezahlt.

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

H.16 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.tlg.de bzw. www.ir.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 31. März 2021



Roy Vishnovizki

Chief Executive Officer (CEO)



Eran Amir

Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die TLG IMMOBILIEN AG

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und die in Abschnitt „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“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Angaben nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ sowie „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“.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

1. Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

sowie künftige Reparaturen und Investitionen getroffen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

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

Prüferisches Vorgehen

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

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

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich die 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 der externen Gutachter sowie die Eignung der Tätigkeit der Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die dem Gutachter zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zugrunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich einen Vergleich der wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten und den Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen für Immobilien zu uns verfügbaren Informationen aus externen Datenbanken durchgeführt. Für Objekte, bei denen bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von einer anderen als der gegenwärtigen Verwendung ausgegangen wurde, haben wir die Annahme, dass die andere Verwendung technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist, sowie die Bewertung durch den externen Gutachter gewürdigt.

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

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

Verweis auf zugehörige Angaben

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

2. Bilanzierung und Bewertung der Beteiligung an der Arountown SA

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

Die Fortentwicklung der Beteiligung entsprechend dem Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Gewinn der Arountown SA unter Berücksichtigung von Änderungen der Beteiligungsquote, Dividenden und der gegenseitigen Beteiligung ist von hoher Komplexität.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich des Vorhandenseins von Wertminderungsindikatoren für die at-equity bewerteten Anteile an der Arountown SA zum 31. Dezember 2020 unterliegt Ermessensunsicherheiten.

Aufgrund des vom Vorstand ermittelten Vorliegens von Wertminderungsindikatoren ist der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. In die Ermittlung des erzielbaren Betrags fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

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

Prüferisches Vorgehen

Wir haben für das Geschäftsjahr 2020 anhand von vertraglichen Unterlagen, von Hauptversammlungsbeschlüssen der Arountown SA und Veröffentlichungen zur Besetzung des Verwaltungsrats der

Aroundtown SA beurteilt, ob die TLG IMMOBILIEN AG bei einer Beteiligung von 13,53 % zum 31. Dezember 2020, d. h. weniger als 20 % am Gesellschaftskapital der Aroundtown SA, die Möglichkeit besitzt, einen maßgeblichen Einfluss auf die Aroundtown SA auszuüben.

Die Fortschreibung des Buchwertes des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 haben wir anhand des geprüften Konzernabschlusses der Aroundtown SA zum 31. Dezember 2020 unter Berücksichtigung der Kapitalmaßnahmen der Aroundtown SA mit Auswirkung auf die Höhe der Beteiligungsquote und der Fortentwicklung der in der Erstkonsolidierung zum 1. September 2019 identifizierten Unterschiede zwischen Buchwerten und den beizulegenden Nettozeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Aroundtown SA analysiert.

Zur Beurteilung der durch die gesetzlichen Vertreter vorgenommenen Einschätzung der Werthaltigkeit des Beteiligungsansatzes der Aroundtown SA haben wir uns zunächst mit dem zugrundeliegenden Prozess und dessen Eignung zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligung befasst. Des Weiteren haben wir die Beurteilung der gesetzlichen Vertreter, ob objektive Hinweise auf eine Wertminderung in Folge eines Schadensfalls im Sinne IAS 28.41c wegen des Rückgangs der Marktkapitalisierung der Aroundtown SA im Zusammenhang mit der anhaltenden Corona-Pandemie seit März 2020 vorliegen, gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir analysiert, ob der Vorstand gemäß IAS 28.42 den Buchwert der Investition auf eine Wertminderung überprüft hat, indem der Vorstand den erzielbaren Betrag zutreffend bestimmt hat und mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2020 verglichen hat. Dazu haben wir anhand eigener Analysen sowie von der Gesellschaft unter Hinzuziehung eines Sachverständigen durchgeführten Analysen untersucht, ob der EPRA – Net Tangible Assets (kurz: EPRA – NTA) als Ausprägung des EPRA – Net Asset Value (kurz: EPRA – NAV) trotz eines darunter liegenden Börsenkurses (beizulegender Wert abzüglich Kosten der Veräußerung) in der Immobilienbranche ein anerkannter Maßstab zur Bestimmung des erzielbaren Betrages (Nutzungswert) ist. Der EPRA - NTA spiegelt nach Auffassung des Vorstands den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme, die aus den Dividenden der Investition und aus der endgültigen Veräußerung der Investition voraussichtlich resultieren, wider. Wir haben die Qualifikation und Objektivität des externen Sachverständigen sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der at-equity bewerteten Anteile an der Aroundtown SA gewürdigt.

Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN AG ermittelten Nutzungswert mit dem zugehörigen Buchwert verglichen. Darüber hinaus haben wir untersucht, ob der Nutzungswert auf Basis des geprüften Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 der Aroundtown SA ermittelt wurde.

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

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt C.2 „Konsolidierungskreis“, D.4 „Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte“, D.23 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“, E.3 „Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen“ und H.14 „Anteilsbesitzliste“ gemachten Angaben zur Bilanzierung und Bewertung der Beteiligung an der Arountown SA.

Sonstige Informationen

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

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i. V. m. § 315d HGB, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, sowie die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns im Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und in Abschnitt „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“ enthaltenen Informationen.

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrates“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „TLG_KA_KLB_ESEF-2020-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen; •
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben;
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt; •
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ermöglichen;
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Oktober 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 22. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH tätig. Als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG sind wir seit dem Geschäftsjahr 2014 ununterbrochen tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 14. April 2021

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Pilawa

Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

2. Halbjahr 2021 Hauptversammlung

27. AUGUST 2021 Veröffentlichung des Zwischenberichts H1/2021

HERAUSGEBER: TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Investor Relations

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

KONZEPTION, GESTALTUNG UND PROJEKTMANAGEMENT:

GFD - Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main

www.gfd-finanzkommunikation.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.