



**JAHRESABSCHLUSS  
2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

▼ <b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>3</b>
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	3
KONZERNBILANZ	4
▼ <b>ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN</b>	<b>6</b>
1. ALLGEMEINES	6
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	6
3. AKTIVA	8
4. PASSIVA	10
5. ERTRÄGE	13
6. AUFWENDUNGEN	14
7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	14
8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	15
8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE	15
8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	15
9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)	16
10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN	17
11. TREUHANDVERMÖGEN	17
12. NACHTRAGSBERICHT	17
13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	18
14. ANZAHL MITARBEITER	19
15. VORSTAND	19
16. AUFSICHTSRAT	20
17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	21
18. ANTEILSBESITZ	21
19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG	23
20. CORPORATE GOVERNANCE	25
21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT	25
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	26
▼ <b>LAGEBERICHT DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2020</b>	<b>28</b>
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	28
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	28
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	29
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	30
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	30
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	32
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	34
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	44

3.1	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	44
3.2	PROGNOSEBERICHT	57
4.	CORPORATE GOVERNANCE	59
4.1	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	59
4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	60
4.3	VERGÜTUNGSBERICHT	60
5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	67
5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	67
5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN	67
5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNG DER SATZUNG	68
5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN	68
5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN	69
5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGS- VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES	70
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	70
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	71
7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	71
7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	72
7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	73
7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	74
7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	74
8.	SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG	75
	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	76
	HERAUSGEBER	88

# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2020 in EUR	2019 in TEUR
1. Umsatzerlöse	717.319.322,25	252.287
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-438.773,29	7.122
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	479.062,00	461
4. Sonstige betriebliche Erträge	23.117.997,33	19.788
	<b>740.477.608,29</b>	<b>279.658</b>
5. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	252.610.208,99	36.679
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	64.569.375,85	66.720
	<b>317.179.584,84</b>	<b>103.400</b>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	16.672.847,07	17.345
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 119.693,44 (Vj.: TEUR 135)	1.912.323,24	1.972
	<b>18.585.170,31</b>	<b>19.317</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	50.391.045,08	58.323
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.549.825,45	31.827
	<b>332.771.982,61</b>	<b>66.791</b>
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 33.471.720,13 (Vj.: TEUR 7.468)	33.471.720,13	7.468
10. Erträge aus Gewinnabführung	10.650.153,86	9.881
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.926.230,37 (Vj.: TEUR 5.358)	5.600.620,43	5.560
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 28.934.866,72 (Vj.: TEUR 6.511)	77.398.778,36	47.831
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.338.830,05	1.198
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 64.934.058,85 (Vj.: TEUR 6.122)	67.010.408,81	12.876
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>236.746.459,81</b>	<b>27.796</b>
16. Sonstige Steuern	124,00	0
17. Jahresüberschuss	236.746.583,81	27.796
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.305.719,68	1.501
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	26.000.000,00	79.703
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>264.052.303,49</b>	<b>109.000</b>

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020 in EUR	31.12.2019 in TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Software	2.351.157,01	2.743
2. Geleistete Anzahlungen	150.993,53	157
	<b>2.502.150,54</b>	<b>2.900</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.172.763.726,13	1.418.246
2. Technische Anlagen	1.099.042,42	529
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.584,31	211
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.240.601,28	35.529
	<b>1.206.254.954,14</b>	<b>1.454.515</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.536.506.814,85	847.829
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	232.045.803,13	297.046
3. Beteiligungen	0,00	1.530.208
4. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	2.457
	<b>2.771.009.544,49</b>	<b>2.677.541</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Immobilien	144.671,86	139
2. Unfertige Leistungen	34.391.937,75	34.831
	<b>34.536.609,61</b>	<b>34.970</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.377.869,94	3.578
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	138.676.636,55	20.090
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.205.248,24	1.694
	<b>148.259.754,73</b>	<b>25.362</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>428.938.330,36</b>	<b>446.655</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>13.109.631,00</b>	<b>30.081</b>
	<b>4.604.610.974,87</b>	<b>4.672.023</b>

PASSIVA	31.12.2020 in EUR	31.12.2019 in TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>112.190.436,00</b>	<b>112.073</b>
Bedingtes Kapital: EUR 48.167.385,00 (Vj.: TEUR 23.861)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>1.178.682.621,16</b>	<b>1.202.646</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>264.052.303,49</b>	<b>109.000</b>
	<b>1.554.925.360,65</b>	<b>1.423.719</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	<b>7.845.079,34</b>	<b>9.170</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.189.693,00	6.959
2. Steuerrückstellungen	1.639.439,84	3.371
3. Sonstige Rückstellungen	32.941.788,58	42.626
	<b>41.770.921,42</b>	<b>52.955</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	0,00	1.606.486
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	821.259.316,41	868.047
3. Erhaltene Anzahlungen	33.550.990,06	33.266
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.274,54	4.244
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.060.654.700,71	657.938
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 580.239,12 (Vj.: TEUR 467)	3.541.967,40	3.234
	<b>2.922.788.249,12</b>	<b>3.173.216</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>667.530,42</b>	<b>1.284</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>76.613.833,92</b>	<b>11.680</b>
	<b>4.604.610.974,87</b>	<b>4.672.023</b>

# ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

## 1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2020 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.

Der Widerruf zur Zulassung zum Prime Standard wurde mit 25. Juni 2020 wirksam und somit sind die Aktien ab dem 26. Juni 2020 im General Standard notiert.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Disagio aus dem Darlehen von der TLG Finance S.à r.l. wurde als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert (§ 250 Abs. 3 HGB). Die Auflösung erfolgt linear entsprechend der Laufzeit des Darlehensvertrages oder bei vorzeitiger Ablösung des Darlehens.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Anlagegüter oder bei deren Abgang durch Verkauf.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von



15 Jahren von 2,30 % (Vj.: 2,71 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 615, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj.: 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj.: 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

### 3. AKTIVA

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 2.536.507 (Vj.: TEUR 847.829) erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung der bisher unter Beteiligungen ausgewiesenen Aktien der Aroundtown SA in die TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG (TEUR 1.530.208) und der Sacheinlage des Immobilienobjektes Kapweg in die TLG Kapweg GmbH & Co. KG (TEUR 82.205). Die TLG IMMOBILIEN hält 100 % der Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG und hat

im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Ausgabe eines neuen Anteils am Festkapital die Aroundtown SA-Aktien nach den Tauschgrundsätzen zum Buchwert eingelegt. Damit hält die TLG IMMOBILIEN die Anteile an der Aroundtown SA indirekt über die TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG. Als Folge der Übertragung der Anteile ist zum 31. Dezember 2020 keine Rücklage für Anteile an einem mit Mehrheit beteiligten Unternehmen gem. § 272 Abs. 4 HGB auszuweisen. Der Vorstand bemisst den beizulegenden Wert nach dem der Gesellschaft zuzurechnenden Net Tangible Assets (NTA) als Ausprägung des Net Asset Value (NAV) des Konzerns der Aroundtown SA, da dieser den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme aus den Dividenden und aus der endgültigen Veräußerung der Investition widerspiegelt. Der beizulegende Wert zum Bilanzstichtag übersteigt mit Mio. EUR 1.747,4 den Buchwert zum 31. Dezember 2020 von Mio. EUR 1.530,2 sowie den vom Börsenkurs zum 31. Dezember 2020 abgeleiteten Marktpreis von Mio. EUR 1.125,7, so dass voraussichtlich keine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Im Geschäftsjahr 2020 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Der Buchwert ist aufgrund des Zugangs von weiteren Anteilen auf TEUR 383.337 angestiegen.

Die Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 232.046 (Vj.: TEUR 297.046) betreffen in Höhe von TEUR 190.328 (Vj.: TEUR 255.328) Darlehen an die WCM AG. Der Rückgang resultiert aus der Teilrückführung des Darlehens vom 21. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 65.000. Darüber hinaus sind Ausleihungen in Höhe von TEUR 14.540 (Vj.: TEUR 14.540) bzw. TEUR 27.178 (Vj.: TEUR 27.178) aus Darlehen an die TLG EH1 GmbH und TLG EH2 GmbH aus der Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten enthalten.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 138.677 (Vj.: TEUR 20.090) betreffen im Wesentlichen den gestundeten Kaufpreis aus dem Verkauf des Objektes Spree-Etage an die TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 85.550. Darüber hinaus enthalten die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 10.650 und für 2019 in Höhe von TEUR 9.541, Erträge aus Beteiligungen für 2020 in Höhe von TEUR 25.839 und für 2019 in Höhe von TEUR 2.888, Konzernumlagen und Weiterbelastungen an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 2.622 sowie Ansprüche aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management von TEUR 1.526.

Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände betragen weniger als ein Jahr (Vj.: TEUR 58 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von TEUR 8.533 (Vj.: TEUR 25.100).

## 4. PASSIVA

### GRUNDKAPITAL

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von TEUR 112.190 ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 112.190.436 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

### SACHKAPITALERHÖHUNGEN

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 672.705 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 117 eingeteilt in 116.975 Aktien aus dem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht.

### GENEHMIGTES KAPITAL

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Oktober 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 6. Oktober 2025 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 44.829.000 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 44.829.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

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

### **BEDINGTES KAPITAL**

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 117 (Vj.: TEUR 189) eingeteilt in 116.975 (Vj.: 188.732) Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 3.338.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Oktober 2020 um bis zu EUR 44.829.000,00 durch Ausgabe von bis zu 44.829.000 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). 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.

### **KAPITALRÜCKLAGE**

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Sachkapitalerhöhung von TEUR 1.202.646 um TEUR 2.037 auf TEUR 1.204.683 erhöht. Der Vorstand hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag in Höhe von TEUR 26.000 aus der freien Kapitalrücklage entnommen. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Kapitalrücklage TEUR 1.178.683.

### **BILANZGEWINN**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Oktober 2020 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 107.694 aus dem Bilanzgewinn 2019 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 1.306 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.306 enthalten.

### **RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 32.942 (Vj.: TEUR 42.626) betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 2.943), langfristige Bonusprogramme (TEUR 176), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung inklusive Mietrechtsstreitigkeiten (TEUR 4.926), Baukosten (TEUR 3.986), ausstehende Rechnungen (TEUR 6.072) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (TEUR 14.839).

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2020				31.12.2019	
	Gesamt Mio. EUR	Rest- laufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR	Rest- laufzeit 1 – 5 Jahre Mio. EUR	Rest- laufzeit über 5 Jahre Mio. EUR	Gesamt Mio. EUR	Rest- laufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR
aus der Begebung von Anleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	1.606,5	6,5
gegenüber Kreditinstituten	821,3	36,8	396,8	387,8	868,0	71,3
aus erhaltenen Anzahlungen	33,6	33,6	0,0	0,0	33,3	33,3
aus Lieferungen und Leistungen	3,8	3,5	0,3	0,0	4,2	3,9
gegenüber verbundenen Unternehmen	2.060,7	260,7	600,0	1.200,0	657,9	57,9
sonstige Verbindlichkeiten	3,5	3,0	0,2	0,3	3,2	2,6
<b>Summe</b>	<b>2.922,8</b>	<b>337,5</b>	<b>997,2</b>	<b>1.588,1</b>	<b>3.173,2</b>	<b>175,5</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 2.060.655) betreffen im Wesentlichen die langfristigen (TEUR 1.200.000) und kurzfristigen (TEUR 141.500) Gesellschafterdarlehen, welche von der Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA, Luxemburg begeben wurden. Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown SA die Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown SA, wobei die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin fungiert. Als Gegenleistung für die Substitution wurden die Unternehmensanleihen durch langfristige Gesellschafterdarlehen gegenüber Aroundtown SA ersetzt. Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ein Darlehen von der TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von TEUR 600.000, die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management (TEUR 109.319), die abgegrenzten Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen (TEUR 6.361) sowie in Höhe von TEUR 1.339 die Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.542 beinhalten mit TEUR 310 Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus beinhalten sie mit TEUR 2.128 Verbindlichkeiten aus Einbehalten und Überzahlungen sowie TEUR 580 aus Steuern.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 668 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

## PASSIVE LATENTE STEUERN

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

Latente Steuern auf Differenzen für in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Sachanlagevermögen (saldiert)	-53.614	-61.177	7.563
Forderungen und Vermögensgegenstände	489	326	163
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-66.544	-13.170	-53.375
Pensionsrückstellungen	863	796	-68
Sonstige Rückstellungen	4.759	4.544	-215
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.904	0	2.904
Organschaftliche Zurechnung	-8.090	0	-8.090
Anteile an Personengesellschaften	-18.859	0	-18.858
<b>Latente Steuern für temporäre Differenzen</b>	<b>-138.092</b>	<b>-68.681</b>	<b>-69.411</b>
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	10.318	2.287	8.031
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	51.160	54.714	-3.554
Passive latente Steuern nach Saldierung	-76.614	-11.680	-64.934

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

## 5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 717.319 (Vj.: TEUR 252.287) enthalten TEUR 177.581 (Vj.: TEUR 177.422) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 531.126 (Vj.: TEUR 67.981) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 8.613 (Vj.: TEUR 6.884) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 82.205 auf die Veräußerung im Wege des Tausches gegen Anteile an der TLG Kapweg GmbH & Co. KG und TEUR 85.550 auf den Verkauf des Objektes Spree-Etage an das verbundene Unternehmen TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen TEUR 479 (Vj.: TEUR 461) beziehen sich auf Eigenleistungen im Zusammenhang mit der Projektsteuerung für die Immobilien in Entwicklung.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 23.118 (Vj.: TEUR 19.788) betreffen TEUR 6.454 die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 5.030 betreffen periodenfremde Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie TEUR 3.916 die Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude. Darüber hinaus sind mit TEUR 128 periodenfremde Erträge enthalten, welche im Wesentlichen auf Erträge aus Betriebskostenabrechnungen früherer Jahre zurückzuführen sind. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 1.325 enthalten.

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

## 6. AUFWENDUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 858 aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 21.550 (Vj.: TEUR 31.827) beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 1.587).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 77.399 (Vj.: TEUR 47.831) beinhalten mit TEUR 23.167 Zinsen für Darlehen von der TLG Finance S.à r.l., mit TEUR 18.919 Zinsen für Darlehen und für Unternehmensanleihen, mit TEUR 5.768 Zinsen für Gesellschafterdarlehen, mit TEUR 4.621 Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Anleihen sowie mit TEUR 6.491 Ablösungs- bzw. Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 514 (Vj.: TEUR 596) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 4.423), latente Ertragsteuern (TEUR 64.934) sowie aperiodische Steuererträge (TEUR 2.347).

## 7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

### **ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG**

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2020 halten außenstehende Aktionäre 9.546.996 Aktien der WCM AG. Die auf das Geschäftsjahr 2020 entfallende und zu zahlende Garantiedividende ist in erwarteter Höhe im Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN berücksichtigt. Für die auf das Geschäftsjahr 2020 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 1.056. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG ein positives Jahresergebnis erzielt hat.



**SONSTIGE**

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 99.718 verfügungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus den vorübergehenden Verpfändungen in Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in bestehenden Darlehensverträgen zur Vermeidung von Ablösekosten und einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter.

Im Zusammenhang mit der Substitution der TLG IMMOBILIEN durch die Aroundtown SA als Emittentin und Schuldnerin aller von der TLG IMMOBILIEN begebenen Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 1.341.500 im Juli 2020 hat die TLG IMMOBILIEN eine Garantieerklärung gegenüber den Anleihegläubigern abgegeben. Die TLG IMMOBILIEN garantiert die ordnungsmäßige Zahlung von allen Beträgen, die nach Maßgabe der Anleihebedingungen von der Emittentin zu zahlen sind. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die Aroundtown SA über ausreichende Liquidität verfügt.

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

## 8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### 8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

### 8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

#### **MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE**

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Miet- bzw. Leasingverträge für Fahrzeuge und Immobilien.

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

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



	in TEUR
2021	3.497
2022–2025	9.061
ab 2025	11.293
<b>Summe</b>	<b>23.851</b>

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 21.809 auf Mietverträge, TEUR 1.723 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 319 auf Leasingverträge. Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen ab 2021 resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen als Büro- und Geschäftsräume durch die TLG IMMOBILIEN in der bisher im Eigentum der Gesellschaft stehenden Büroimmobilie. Der Nutzen- und Lastenübergang der Immobilie ist im März 2021 erfolgt.

Bestellobligo bestehen in Höhe von TEUR 56.069 für bereits beauftragte Investitionsmaßnahmen in den Immobilienbestand sowie für Ankäufe, bei denen die Leistungen der Gegenseite noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

## 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLISSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2020 Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR	Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherheitsbeziehung	446,9	-17,8	-0,2	Sonstige Rückstellungen
Zinsderivate nicht in Sicherheitsbeziehung	189,5	-14,6	-14,6	Sonstige Rückstellungen
<b>Summe</b>	<b>636,4</b>	<b>-32,4</b>	<b>-14,8</b>	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko / Micro hedges	Mio. EUR 446,9	Mio. EUR 446,9

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt TEUR 17.824.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2021 – 2027 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

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

## 10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

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

## 11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 4.534 (Vj.: TEUR 4.327).

## 12. NACHTRAGSBERICHT

### **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 am 1. März 2021 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für mehrere Einzelhandelsimmobilien, die im Rahmen von Portfolio-Verkäufen veräußert worden waren.

Für eine Büroimmobilie in Berlin erfolgte der Nutzen- und Lasten-Wechsel am 1. März 2021. Darüber hinaus wurden für Büroimmobilien in Dresden Kaufverträge am 2. März 2021 notariell beurkundet.

#### **Finanzierung**

Im ersten Quartal 2021 wurden mehrere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Mio. EUR 143) zurückgezahlt. Darüber hinaus wurde im März 2021 ein Gesellschafterdarlehen gegenüber Aroundtown in Höhe von Mio. EUR 141,5 zurückgezahlt.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahrs 2020 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

## 14. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 129 (Vj.: 139) unbefristete und durchschnittlich 12 befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt drei Auszubildende beschäftigt und zwei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

## 15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- ▼ Roy Vishnovizki, CEO (seit 10. Februar 2021)
- ▼ Eran Amir (seit 1. November 2020)
- ▼ Ronny Schneider (von 1. August 2020 bis 9. Februar 2021)
- ▼ Barak Bar-Hen, CEO (bis 31. Oktober 2020)
- ▼ Jürgen Overath, COO (bis 31. Juli 2020)
- ▼ Gerald Klinck, CFO (bis 31. März 2020)

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2020 auf TEUR 2.735.

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

Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Das maßgebliche Erfolgsziel ist hierbei die NAV-Entwicklung. Die LTI-Vergütung bemisst sich daher nach dem vereinbarten Zielbetrag, der mit dem Zielerreichungsfaktor aus der NAV/Share-Entwicklung multipliziert wird. Die LTI-Vergütung ist auf das Zweifache des vereinbarten Zielbetrags begrenzt.

Im Jahr 2020 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 283. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 2.495.

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

## 16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

<b>David Maimon</b>	seit 05.01.2021 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	
<b>Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)</b>	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	
<b>Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)</b>	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	
<b>Sascha Hettrich FRICS</b>	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.a r.l., Luxemburg	
Member of the Board of Directors, Golden Capital Partners S.A., Luxemburg	
Geschäftsführender Gesellschafter der HETTRICH TOMMOROW GmbH, Berlin	
<b>Klaus Krägel</b>	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	
<b>Jonathan Lurie</b>	15.02.2019 bis 16.11.2020 Mitglied
Prüfungsausschuss 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
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	
<b>Helmut Ullrich</b>	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	

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 betragen TEUR 438. Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

## 17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 1,02 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2020 von Mio. EUR 108 auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der für die TLG IMMOBILIEN relevanten Marktbedingungen.

## 18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2020 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2020.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
1 Aroundtown SA, Luxemburg <sup>5</sup>	13,53	7.107.313	67.507	indirekt
2 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden <sup>2,3</sup>	100,00	22.200	0	direkt
3 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.025	654	indirekt
4 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.289	364	indirekt
5 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	1.202	203	indirekt
6 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	14.232	1.274	indirekt
7 TLG BES GmbH, Berlin <sup>2,3,4</sup>	100,00	28.025	0	direkt
8 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	1	direkt
9 TLG BN 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	88.651	0	direkt
10 TLG CCF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	94.025	0	direkt
11 TLG Central Services GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	23	-2	direkt
12 TLG Development GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	23	-2	direkt
13 TLG EH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	17.550	0	direkt
14 TLG EH2 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	29.114	281	direkt
15 TLG FAB GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	27.896	0	direkt
16 TLG Finance S.à r.l., Luxemburg	100,00	2.868	62	direkt
17 TLG Fixtures GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	360	1	direkt
18 TLG HH1 GmbH, Berlin <sup>2,3,4</sup>	100,00	58.521	0	direkt
19 TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	75.288	-1	direkt
20 TLG MVF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	73.025	0	direkt
21 TLG Operations 1 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	23	-2	direkt
22 TLG Operations 2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	23	-2	direkt
23 TLG Operations 3 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	23	-2	direkt
24 TLG PB1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	29.965	0	direkt
25 TLG PB2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	9.182	-23	direkt
26 TLG PB3 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	7.955	0	direkt
27 TLG Properties 1 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	9	-1	direkt
28 TLG Properties 2 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	9	-1	direkt
29 TLG Properties 3 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	9	-1	direkt
30 TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	10	-10	direkt
31 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	24.104	0	direkt
32 TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	10.165	-10.175	direkt
33 TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin <sup>1,6</sup>	100,00	1.530.319	25.751	direkt
34 WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	65	40	indirekt
35 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	93,02	274.801	30.888	direkt
36 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-10.611	-2.170	indirekt
37 WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	-82	-135	indirekt
38 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	638	142	indirekt
39 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	849	356	indirekt
40 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	17.859	1.164	indirekt
41 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80	5.886	-403	indirekt
42 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	6.035	124	indirekt
43 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	6.004	3.220	indirekt
44 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	4.598	2.092	indirekt
45 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80	1.940	-65	indirekt
46 WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	2.347	11.545	indirekt
47 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	5.122	20.882	indirekt
48 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00	5.593	1.008	indirekt
49 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00	1.278	245	indirekt
50 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	1.494	336	indirekt
51 WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	2.094	-1.319	indirekt
52 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.886	613	indirekt
53 WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	-32	-93	indirekt
54 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.115	414	indirekt
55 WCM Properties1 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	0	indirekt
56 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	23.704	-373	indirekt
57 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	56	-15	indirekt
58 WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	224	59	indirekt
59 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	47	-16	indirekt
60 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	25	8.453	indirekt
61 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	25	6.387	indirekt

<sup>1</sup> Gesellschaften sind gemäß § 264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.<sup>2</sup> Gesellschaften sind gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG<sup>4</sup> Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli 2020 - 31. Dezember 2020<sup>5</sup> Die Zahlen beziehen sich auf den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.<sup>6</sup> Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

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

## 19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der TLG IMMOBILIEN AG bis Ende 2020 nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a bzw. ab Januar 2020 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft mitgeteilten Beteiligungen aufgeführt. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die TLG IMMOBILIEN AG entnommen.

Mitteilungs- pflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG	Stimmrechts- anteil in %	Meldegrund und berührte Schwellenwerte	Anteil Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i.S.d. § 34 WpHG	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zuge- ordnet werden
Allianz Global Investors GmbH	2.107.141	2,84	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		19.07.2017	ja	
Artemis Investment Management LLP	2.018.896	2,99	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		24.11.2016	ja	
BlackRock, Inc.	351.364	0,31	Erwerb/Veräußerung von Ak- tien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)	0,01	19.02.2020	ja	
Cohen & Steers, Inc.	1.792.870	2,42	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		11.05.2017	ja	
Frau Maria Saveriadou	11.670.823	10,41	Erwerb/Veräußerung von Ak- tien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 25 %)		14.02.2020	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance	3.327.977	2,97	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		12.12.2019	ja	
Herr Amir Dayan	11.670.823	10,41	Erwerb/Veräußerung von Ak- tien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 25 %)		14.02.2020	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt	24.397	0,02	Erwerb/Veräußerung von Ak- tien mit Stimmrechten  Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		26.04.2019	ja	
Julius Baer Group Ltd.	2.147.352	2,08	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,87	29.11.2018	ja	



Kairos International SICAV	3.017.599	2,92	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,07	10.08.2018	nein
Morgan Stanley	108.363	0,16	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5 %)	0,03	18.03.2016	ja
Principal Financial Group Inc.	2.282.192	3,38	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3 %)	0	03.02.2016	ja
RAG-Stiftung	2.601.813	2,52	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		06.05.2019	nein
The Goldman Sachs Group, Inc.	13.538	0,02	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5 %)	0,68	10.03.2017	ja
UBS Group AG	227.074	0,24	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)	0,45	09.10.2017	ja
Welwel Investments Ltd.	1.750.000	2,36	Änderung der Konzernstruktur Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		15.05.2017	nein
Aroundtown SA	87.168.686	77,76	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und sonstiger Grund: Verfall einer Kaufoption Stimmrechte (Überschreitung 50 %)	0	14.02.2020	ja
AXA Equitable Holdings, Inc.	0	0,00	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		14.02.2020	nein
AXA S.A.	150.000	0,13	Änderung in der Kette der kontrollierten Unternehmen Stimmrechte (Unterschreitung 3 %)		13.11.2019	ja
Georgios Economou	0	0,00	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 5 %)		14.02.2020	nein
Bedrock Holdings S.A.	0	0	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten Stimmrechte und Instrumente (Überschreitung 5 %)		25.04.2019	nein

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

## 20. CORPORATE GOVERNANCE

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

## 21. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Seit dem 19. Februar 2020 ist die TLG IMMOBILIEN AG im Mehrheitsbesitz der Arountown SA, Luxemburg. Die TLG IMMOBILIEN wird seitdem in den Konzernabschluss der Arountown SA einbezogen, der den größten Kreis von Unternehmen umfasst. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

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

Berlin, 31. März 2021



Roy Vishnovizki  
Chief Executive Officer (CEO)



Eran Amir  
Mitglied des Vorstandes

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2020 – 31.12.2020

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software	7.571.385,32	897.669,99	344.511,19	156.708,19	8.281.252,31
2. Geleistete Anzahlungen	156.708,19	150.993,53	0,00	-156.708,19	150.993,53
	<b>7.728.093,51</b>	<b>1.048.663,52</b>	<b>344.511,19</b>	<b>0,00</b>	<b>8.432.245,84</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.899.574.827,92	30.256.890,87	363.895.845,02	21.971.154,15	1.587.907.027,92
2. Technische Anlagen	748.453,50	3.009,66	2.514,00	761.834,35	1.510.783,51
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.118.464,36	6.675,84	14.557,88	-17.562,98	2.093.019,34
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	35.528.786,13	19.427.240,67	0,00	-22.715.425,52	32.240.601,28
	<b>1.937.970.531,91</b>	<b>49.693.817,04</b>	<b>363.912.916,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1.623.751.432,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	907.488.262,43	1.688.677.496,88	0,00	0,00	2.596.165.759,31
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	297.045.803,36	0,00	65.000.000,23	0,00	232.045.803,13
3. Beteiligungen	1.530.208.479,03	0,00	1.530.208.479,03	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51
	<b>2.737.199.471,33</b>	<b>1.688.677.496,88</b>	<b>1.595.208.479,26</b>	<b>0,00</b>	<b>2.830.668.488,95</b>
	<b>4.682.898.096,75</b>	<b>1.739.419.977,44</b>	<b>1.959.465.907,35</b>	<b>0,00</b>	<b>4.462.852.166,84</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anlagevermögen</b>								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Software	4.828.370,78	1.137.611,10	35.886,58	0,00	0,00	5.930.095,30	2.351.157,01	2.743.014,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.993,53	156.708,19
	<b>4.828.370,78</b>	<b>1.137.611,10</b>	<b>35.886,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.930.095,30</b>	<b>2.502.150,54</b>	<b>2.899.722,73</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	481.328.714,76	49.109.833,04	111.279.810,37	-99.271,37	3.916.164,27	415.143.301,79	1.172.763.726,13	1.418.246.113,16
Technische Anlagen	219.152,70	78.268,04	2.514,00	116.834,35	0,00	411.741,09	1.099.042,42	529.300,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.907.470,49	65.332,90	13.805,38	-17.562,98	0,00	1.941.435,03	151.584,31	210.993,87
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.240.601,28	35.528.786,13
	<b>483.455.337,95</b>	<b>49.253.433,98</b>	<b>111.296.129,75</b>	<b>0,00</b>	<b>3.916.164,27</b>	<b>417.496.477,91</b>	<b>1.206.254.954,14</b>	<b>1.454.515.193,96</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	59.658.944,46	0,00	0,00	0,00	0,00	59.658.944,46	2.536.506.814,85	847.829.317,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.045.803,13	297.045.803,36
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.530.208.479,03
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51	2.456.926,51
	<b>59.658.944,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.658.944,46</b>	<b>2.771.009.544,49</b>	<b>2.677.540.526,87</b>
	<b>547.942.653,19</b>	<b>50.391.045,08</b>	<b>111.332.016,33</b>	<b>0,00</b>	<b>3.916.164,27</b>	<b>483.085.517,67</b>	<b>3.979.766.649,17</b>	<b>4.134.955.443,56</b>

# ▼ LAGEBERICHT 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 m<sup>2</sup> und lag damit um 33,8 % unter dem Vermietungsvolumen des Vorjahrs von 4,03 Millionen m<sup>2</sup>.

Andererseits verschoben Immobilienentwickler zunehmend ihre Neubaupläne. 2020 betrug die Fertigstellung von Büroimmobilien in den „Big 7“ fast 1,5 Millionen m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, das seit Jahren rückläufig ist. Trotz der rückläufigen Zahlen konnten die meisten Großstädte ihr Einzelergebnis verbessern, wobei Düsseldorf (23.700 m<sup>2</sup>), Hamburg (22.700 m<sup>2</sup>), Stuttgart (6.500 m<sup>2</sup>) und Nürnberg (3.800 m<sup>2</sup>) 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:

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

<sup>1</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

<sup>2</sup> Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

<sup>3</sup> 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 zugewandene 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 %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>199.597</b>	<b>209.331</b>	<b>-9.734</b>	<b>-4,7</b>
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
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>645.352</b>	<b>826.541</b>	<b>-181.189</b>	<b>-21,9</b>
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
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>649.063</b>	<b>813.549</b>	<b>-164.486</b>	<b>-20,2</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-156.763	-235.230	78.467	33,4
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>492.300</b>	<b>578.319</b>	<b>-86.019</b>	<b>-14,9</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-8.309	893	-9.202	-1.030,5
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>483.991</b>	<b>579.212</b>	<b>-95.221</b>	<b>-16,4</b>

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
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>75</b>	<b>370.057</b>	<b>-369.982</b>	<b>-100,0</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893	370.057	240,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>524.025</b>	<b>523.950</b>	<b>75</b>	<b>0,0</b>

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 betragen 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
<b>Vermögen</b>	<b>6.646.222</b>	<b>6.902.309</b>	<b>-256.086</b>	<b>-3,7</b>
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
<b>Kapital</b>	<b>6.646.222</b>	<b>6.902.309</b>	<b>-256.086</b>	<b>-3,7</b>

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 verfügungsbeschränkte 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
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>51,7</b>	<b>49,9</b>	<b>1,7</b>	

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 %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>492.300</b>	<b>578.319</b>	<b>-86.019</b>	<b>-14,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	156.763	235.230	-78.467	-33,4
<b>EBT</b>	<b>649.063</b>	<b>813.549</b>	<b>-164.486</b>	<b>-20,2</b>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>1</sup>	-19.669	16.080	-35.749	-222,3
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.592	-4.577	-16	-0,4
<b>FFO</b>	<b>148.488</b>	<b>147.976</b>	<b>512</b>	<b>0,4</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	102.198	107.811		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>1,45</b>	<b>1,37</b>	<b>0,08</b>	<b>5,8</b>

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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 Arountown geminderte Anzahl der Aktien dar.

<sup>3</sup> Im Dezember 2020 verkündigte die Arountown eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,14 EUR je Aktie. Im Januar 2021 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Ausschüttung seitens Arountown 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 Arountown-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 Arountown für 2020 auf Ganzjahresbasis, während aufgrund des Erwerbs von Arountown-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 Arountown 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
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>5.924.131</b>	<b>6.302.127</b>	<b>-377.996</b>	<b>-6,0</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.248.298	2.621.574	-373.276	-14,2
Zahlungsmittel	524.025	523.950	76	0,0
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.724.272</b>	<b>2.097.624</b>	<b>-373.352</b>	<b>-17,8</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %</b>	<b>29,1</b>	<b>33,3</b>	<b>-4,2</b>	

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 <sup>1</sup>	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
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.725.787</b>	<b>4.047.529</b>	<b>3.637.749</b>	<b>2.748.679</b>
Anzahl Aktien in Tausend	100.130	100.130	100.130	100.130
<b>NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>37,21</b>	<b>40,42</b>	<b>36,33</b>	<b>27,45</b>

<sup>1</sup> 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
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.663.135</b>	<b>3.924.997</b>	<b>3.590.831</b>	<b>2.807.541</b>
Anzahl Aktien in Tausend	112.073	112.073	112.073	112.073
<b>NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>32,69</b>	<b>35,02</b>	<b>32,04</b>	<b>25,05</b>

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 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.620,28</b>	<b>100 %</b>	

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 Verschlankung 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 Ankaufrkriterien 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 Vertragspartner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das 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 Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, sodass daraus für die Gesellschaft keine wesentlichen Risiken erwachsen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt oder werden als nicht erheblich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird unverändert als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

### **Bewirtschaftung**

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

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

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden regelmäßige Objektbesichtigungen durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. 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 immobilienpezifische 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 Berichtsbedarft 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 Mietzahlungs- 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 Vorstandsdiensverhältnisse 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
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.200</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>206</b>	<b>250</b>

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

#### Fixer Vergütungsbestandteil

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

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

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

**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.

**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 <sup>3</sup>	Gerald Klinck <sup>3</sup>	Jürgen Overath <sup>3</sup>	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 <sup>1,2</sup> (TEUR)	333	75	175	5	13
Innerer Wert des LTI zum 31.12. (TEUR)	-	-	-	9	23

<sup>1</sup> Anteilige Vergütung bis Austritt bzw. ab Eintritt

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>1</sup> Anteilige Vergütung bis 31. März 2020

<sup>2</sup> Anteilige Vergütung bis 31. März 2020

<sup>3</sup> Anteilige Vergütung bis 31. Juli 2020

<sup>4</sup> Anteilige Vergütung wegen Krankheit

<sup>5</sup> Anteilige Vergütung ab 1. August 2020

<sup>6</sup> 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
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>517</b>	<b>517</b>	<b>517</b>	<b>378</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>535</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>504</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	342	342	342	175	362	362	362	250	375	375	375	250	8	0	15	3	3	6
Mehrjährige variable Vergütung (LTI) <sup>1</sup>	333	0	833	341	75	0	188	429	175	0	438	429	13	0	25	5	0	10
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>675</b>	<b>342</b>	<b>1.175</b>	<b>516</b>	<b>437</b>	<b>362</b>	<b>550</b>	<b>679</b>	<b>550</b>	<b>375</b>	<b>813</b>	<b>679</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.192</b>	<b>859</b>	<b>1.692</b>	<b>894</b>	<b>571</b>	<b>496</b>	<b>684</b>	<b>1.214</b>	<b>843</b>	<b>668</b>	<b>1.106</b>	<b>1.183</b>	<b>91</b>	<b>70</b>	<b>110</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>57</b>

<sup>1</sup> 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
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>517</b>	<b>378</b>	<b>134</b>	<b>535</b>	<b>293</b>	<b>504</b>	<b>70</b>	<b>41</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	342	175	362	313	375	313	0	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	333	341	75	429	175	429	13	5
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>675</b>	<b>516</b>	<b>437</b>	<b>742</b>	<b>550</b>	<b>742</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.192</b>	<b>894</b>	<b>571</b>	<b>1.277</b>	<b>843</b>	<b>1.246</b>	<b>83</b>	<b>46</b>

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 Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrates nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 40. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates 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	Präsidialausschuss	Prüfungsausschuss	Ausschuss für Kapitalmarkt und Akquisitionen	Ausschuss für Projektentwicklungsmaßnahmen	Cap (gemäß § 13.3 der Satzung, konzernübergreifend)	Umsatzsteuer	Summe
Helmut Ullrich <sup>1</sup>	36.667	0	18.333	6.875	0	0	9.900	71.775
Sascha Hett-rich <sup>2,3,4</sup>	113.333	13.750	9.167	13.750	6.875	130.000	20.800	150.800
Jonathan Lurie <sup>2</sup>	36.667	6.875	9.167	6.875	0	0	0	59.583
Klaus Krägel <sup>5</sup>	33.333	0	0	0	12.500	0	7.333	53.167
Ran Laufer <sup>2</sup>	60.000	6.875	0	0	6.875	0	11.800	85.550
Frank Roseen <sup>6</sup>	16.667	0	0	0	0	0	0	16.667

<sup>1</sup> Anteilig 10/12, da im Oktober 2020 ausgeschieden

<sup>2</sup> Anteilig 11/12, da im November 2020 ausgeschieden

<sup>3</sup> Anteilig 11/12 Ausschüsse, da im November Ausschüsse aufgelöst

<sup>4</sup> Anteilig 2/12, Vorsitzender ab Dezember 2020

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

<sup>6</sup> 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 Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

### 5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

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

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

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

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 ENTSCHÄDIGUNGS- VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

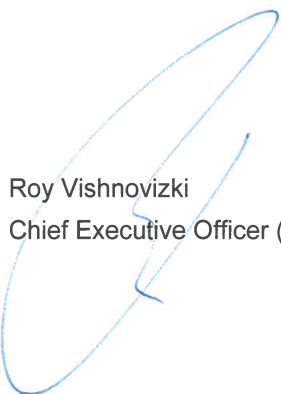
Die wesentlichen Vereinbarungen der TLG IMMOBILIEN AG, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen Finanzierungsvereinbarungen. Wesentliche Finanzierungsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. 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)



Erag 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
<b>Gesamtleistung</b>	<b>717.360</b>	<b>259.871</b>	<b>457.489</b>	<b>176</b>
Betrieblicher Aufwand	395.608	193.960	201.648	104
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>321.752</b>	<b>65.910</b>	<b>255.841</b>	<b>388</b>
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>299.645</b>	<b>43.478</b>	<b>256.167</b>	<b>589</b>
Nicht operatives Ergebnis	4.112	-2.806	6.919	247
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>303.757</b>	<b>40.671</b>	<b>263.086</b>	<b>647</b>
Ertragsteuern	67.010	12.876	54.135	420
<b>Jahresergebnis</b>	<b>236.746</b>	<b>27.796</b>	<b>208.951</b>	<b>752</b>

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
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>428.938</b>	<b>446.655</b>	<b>-17.717</b>

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
<b>Vermögen</b>	<b>4.604.611</b>	<b>100,0</b>	<b>4.672.023</b>	<b>100,0</b>	<b>-67.413</b>	<b>-1,4</b>
Eigenkapital <sup>1</sup>	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
<b>Kapital</b>	<b>4.604.611</b>	<b>100,0</b>	<b>4.672.023</b>	<b>100,0</b>	<b>-67.413</b>	<b>-1,4</b>

<sup>1</sup> 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. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

Die TLG Immobilien AG war im Geschäftsjahr 2020 seit dem 19. Februar 2020 ein von der Arountown 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 Vorstands 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



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die TLG IMMOBILIEN AG

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und der Bilanz zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

#### **1. Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens**

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

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

des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

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

### **Prüferisches Vorgehen**

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

Bei Objekten mit einer dauerhaften Nutzungsabsicht hat der Wertminderungstest nach IDW RS IFA 2 getrennt für den Grund und Boden sowie das Gebäude zu erfolgen. Daher haben wir anhand einer Stichprobe für bebaute Grundstücke die Aufteilung der Buchwerte von Grund und Boden sowie des aufstehenden Gebäudes zu den zugrunde liegenden Nachweisen abgeglichen.

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

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich 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 Immobilien des Anlagevermögens gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die den Gutachtern 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.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der wesentlichen



Wertetreiber (z. B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

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

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

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

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

### **Verweis auf zugehörige Angaben**

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

## **2. Bilanzierung und Bewertung der Beteiligung an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin**

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

Die Beteiligung an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin, (kurz: TLG Vermögensverwaltung) stellt einen wesentlichen Vermögensgegenstand der TLG IMMOBILIEN AG dar und beeinflusst aufgrund ihrer Bilanzierung und Bewertung die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der TLG IMMOBILIEN AG.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der TLG IMMOBILIEN AG hinsichtlich des Vorhandenseins von Wertminderungsindikatoren für die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung zum 31. Dezember 2020 unterliegt Ermessensunsicherheiten.



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

### **Prüferisches Vorgehen**

Die TLG IMMOBILIEN AG hat die TLG Vermögensverwaltung im Geschäftsjahr 2020 gegründet und gemäß den Regelungen im Einbringungs- und Aktienübertragungsvertrag vom 4. November 2020 hat die TLG IMMOBILIEN AG ihre Beteiligung an der Aroundtown SA durch Sacheinlage auf die TLG Vermögensverwaltung zum Buchwert in Höhe von EUR 1.530,2 Mio. übertragen.

Anhand der vertraglichen Grundlagen, der Gesellschafterbeschlüsse sowie des Handelsregisterauszuges haben wir die Gründung sowie die Bilanzierung der Sacheinlage der Beteiligung an der Aroundtown SA in die TLG Vermögensverwaltung beurteilt.

Der Wert der Beteiligung der TLG Vermögensverwaltung bestimmt sich nach dem Wert der Beteiligung an der Aroundtown SA, da diese nahezu das gesamte Vermögen der TLG Vermögensverwaltung ausmacht. Zum 31. Dezember 2020 hält die TLG Vermögensverwaltung rd. 13,53 % der Anteile der Aroundtown SA. Daher haben wir eine Beurteilung der Einschätzung der Werthaltigkeit der indirekt über die TLG Vermögensverwaltung gehaltenen Beteiligung der Aroundtown SA durch die gesetzlichen Vertreter vorgenommen.

Hierzu haben wir zunächst gewürdigt, ob die gesetzlichen Vertreter objektive Hinweise auf eine Wertminderung identifiziert haben. Daran anschließend haben wir analysiert, ob die gesetzlichen Vertreter bei Vorliegen objektiver Hinweise die Überprüfung einer dauerhaften Wertminderung für den Buchwert der Beteiligung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB durchgeführt haben.

Die gesetzlichen Vertreter haben als beizulegenden Wert der Beteiligung den EPRA – Net Tangible Assets (kurz: EPRA – NTA) als Ausprägung des EPRA Net Asset Value (kurz: EPRA – NAV), der sich aus dem geprüften Konzernabschluss der Aroundtown SA zum 31. Dezember 2020 ableitet, definiert. Der EPRA - NTA spiegelt nach Auffassung der gesetzlichen Vertreter den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme, die aus den Dividenden der Investition und aus der endgültigen Veräußerung der Investition voraussichtlich resultieren, wider.

Dazu haben wir anhand eigener Analysen sowie von der Gesellschaft unter Hinzuziehung eines Sachverständigen durchgeführten Analysen untersucht, ob der EPRA – NTA als Ausprägung des EPRA – NAV in der Immobilienbranche ein anerkannter Maßstab für die Bestimmung des beizulegenden Wertes ist, oder zwingend der Börsenkurs als alleiniger Beurteilungsmaßstab herangezogen werden muss. Darüber hinaus haben wir untersucht, ob der Wertminderungstest zutreffend auf Basis des geprüften Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 der Aroundtown SA durchgeführt wurde.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung der Beteiligung an der TLG Vermögensverwaltung, deren Wert durch die Beteiligung an der Aroundtown SA bestimmt wird, ergeben.

## Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und „Aktiva“ gemachten Angaben zur Bewertung der Finanzanlagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

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

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

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

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

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

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

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses 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\_EA\_ESEF-2020-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Jahresabschluss 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 Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des geprüften Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ermöglichen.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Oktober 2020 als Abschlussprüfer gewählt und am 22. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren in den Geschäftsjahren 1999 bis 2013 als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN GmbH tätig. Seit dem Geschäftsjahr 2014 sind wir als Abschlussprüfer der TLG IMMOBILIEN AG ununterbrochen tätig.

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

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

- Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Unterstützung des Aufsichtsrates bei der Effizienzprüfung seiner Tätigkeit
- Andere Bestätigungsleistungen in Form von vereinbarten Untersuchungshandlungen zu Mietvertragsdaten.

**Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 14. April 2021

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Pilawa

Wirtschaftsprüfer



## HERAUSGEBER

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Investor Relations

E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)

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

## KONZEPTION, GESTALTUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

GFD - Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main

[www.gfd-finanzkommunikation.de](http://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.