



Bericht des Vorstandes über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014/II gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Oktober 2017

Die Gesellschaft hat den Aktionären der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 55695, am 27. Juni 2017 gemäß der §§ 29 ff. des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes ein Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots (das „**Übernahmeangebot**“) zum Erwerb aller von ihnen an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft gehaltenen Aktien, jeweils mit einem Nennwert von EUR 1,00 (die „**WCM-Aktien**“) unterbreitet. Mit dem Übernahmeangebot hat die Gesellschaft jedem Aktionär der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft angeboten, im Tausch gegen je 23 eingereichte WCM-Aktien als Gegenleistung 4 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 zu beziehen.

Zum Zwecke der Durchführung des Übernahmeangebots hat der Vorstand mit Beschlüssen vom 10. Mai 2017 und 4. Oktober 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 74.175.558,00 gegen Sacheinlagen um EUR 20.435.708,00 auf EUR 94.611.266,00 durch Ausgabe von 20.435.708 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft aus dem Genehmigten Kapital 2014/II mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 pro Stückaktie und einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (die „**Neuen Aktien**“) unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen (die „**Angebotskapitalerhöhung**“). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat der Angebotskapitalerhöhung durch Beschlüsse vom 10. Mai 2017 und 4. Oktober 2017 zugestimmt.

Die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung wurde am 5. Oktober 2017 im Handelsregister eingetragen und das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 74.175.558,00 um EUR 20.435.708,00 auf das aktuelle Grundkapital von EUR 94.611.266,00 erhöht.

Die UBS Europe SE, Opernturm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main (Telefax: +49 69 21798896) hat in ihrer Funktion als Abwicklungsstelle sowie in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänderin für die das Übernahmeangebot annehmenden Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (die „Umtauschtreuhänderin“) die 20.435.708 Neuen Aktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Stückaktie (das heißt insgesamt EUR 20.435.708,00) gegen Sacheinlagen gezeichnet.

Die Sacheinlagen auf die Neuen Aktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung wurden durch Einbringung von 117.505.321 WCM-Aktien, die auf die Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft übertragen wurden, erbracht. Die Umtauschtreuhänderin hat die einzubringenden WCM-Aktien gemäß einem am 4. Oktober 2017 abgeschlossenen Einbringungsvertrag als Sacheinlage mit der Eintragung der Angebotskapitalerhöhung auf die Gesellschaft übertragen.

Aus der von der Gesellschaft je 23 eingereichter WCM-Aktien angebotener Gegenleistung von 4 Neue Aktien der Gesellschaft errechnet sich eine Angebotsgegenleistung je WCM-Aktie von rund 0,174 (entspricht $4/23$ -teln gerundet) Neuen Aktien.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – aus Aktien besteht, ordnet § 31 Absatz 1, 2 und 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes in Verbindung mit den §§ 7, 5 Absatz 1 und 3 der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Aktie der Gesellschaft zum Stichtag, dem 9. Mai 2017, betrug nach Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an die Gesellschaft vom 17. Mai 2017 EUR 18,13.

Der Drei Monats Durchschnittskurs einer Aktie der Gesellschaft von EUR 18,13 multipliziert mit dem Bruchteil von rund 0,174 (entspricht $4/23$ -teln gerundet) Angebotsaktien, die als Angebotsgegenleistung angeboten werden, beträgt rund EUR 3,15 je Aktie. Somit beläuft sich der gemäß § 31 Absatz 1, 2 und 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes in Verbindung mit den §§ 7, 5 Absatz 1 und 3 der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage zu ermittelnde Wert der Angebotsgegenleistung von 0,174 (entspricht $4/23$ -teln gerundet) Neuen Aktien auf rund EUR 3,15 je WCM-Aktie.

Die BaFin hat die Gesellschaft am 17. Mai 2017 darüber benachrichtigt, dass der Drei-Monats-Durchschnittskurs der WCM-Aktien am Stichtag, dem 9. Mai 2017, EUR 3,03 je

WCM-Aktie betrug. Die angebotene Gegenleistung je WCM-Aktie von rund EUR 3,15 enthält somit eine Prämie von rund EUR 0,12 oder rund 4,06 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der WCM-Aktien von EUR 3,03.

Die Gesellschaft hat die Angebotsgegenleistung anhand der historischen Entwicklung des Börsenkurses der WCM-Aktie ermittelt. Der Börsenkurs stellt eine weithin anerkannte Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit der Gegenleistung für börsennotierte Aktien dar.

Die WCM-Aktien sind zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie an den Börsen Hamburg und Stuttgart zugelassen. Im Vorfeld der Festlegung der Angebotsgegenleistung waren die WCM-Aktien zudem im SDAX, CDAX, DIMAX und FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe enthalten und wiesen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem erheblichen Streubesitz sowie angemessenen Handelsaktivitäten und -volumina auf.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Vorfeld der entscheidenden Beschlussfassung über die Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014/II die Angemessenheit des Gegenwertes für die Ausgabe der Neuen Aktien einer intensiven Prüfung unterzogen.

Die erbrachte Prämie auf den gesetzlich zwingenden Mindestkurs war nach Auffassung des Vorstandes und des Aufsichtsrates angemessen, um eine hinreichende Transaktionssicherheit zu gewährleisten und erfolgte auch vor dem Hintergrund der folgenden von der Gesellschaft im Rahmen der Festsetzung der Angebotsgegenleistung angenommenen wirtschaftlichen Auswirkungen der Transaktion:

- Die Transaktion stärkt die Position von TLG an den bereits bestehenden Portfoliostandorten Berlin, Dresden, Leipzig sowie Frankfurt am Main. Die Immobilien des WCM-Konzerns befinden sich insgesamt gleichfalls in attraktiven Lagen und passen entsprechend gut zum Portfolio von TLG. Gleichzeitig weitet TLG das Portfolio hinsichtlich westdeutscher Wachstumsmärkte aus und verstärkt ihre regionale Präsenz in der Rhein Main Region durch die Übernahme des Büros der WCM in Frankfurt am Main.
- TLG behält im Rahmen des Erwerbs des WCM-Konzerns ihre ausgewogene Portfoliostruktur mit Fokus auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei, die eine attraktive Kombination aus Rendite, gesicherten Cashflows und Wertsteigerungspotenzial bietet. Der Büroanteil des durch den Vollzug des Übernahmeangebots entstehenden Unternehmens wird rund 45 % betragen,

während der Anteil von Einzelhandelsimmobilien rund 44 % des Gesamtportfoliowerts beträgt. Dieses kombinierte Unternehmen weist eine Nettokaltmietrendite von 6,7 % auf und bietet weiteres Wertsteigerungspotenzial. Zudem wird es sich durch eine im deutschen Immobiliensektor führende verbleibende gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (*Weighted Average Lease Term*) (WALT)) von 6,6 Jahren und eine EPRA Leerstandquote von lediglich 3,7 % auszeichnen (basierend auf den im Quartalsfinanzbericht der Gesellschaft zum 31. März 2017 und den in der Konzernquartalsmitteilung der WCM für den zum 31. März 2017 endenden Dreimonatszeitraum veröffentlichten Finanzinformationen).

- Der erfolgreiche Vollzug des Übernahmeangebots beschleunigt die Expansion des etablierten Geschäftsmodells von TLG auf deutschlandweiter Basis. Aufbauend auf dem Portfolio und der bestehenden Plattform des WCM-Konzerns wird die lokale Marktdurchdringung in Westdeutschland gestärkt und dient als Katalysator für das angestrebte weitere Portfoliowachstum. Die deutschlandweite Akquisitionspipeline des durch den Vollzug des Übernahmeangebots entstehenden Unternehmens besteht aus Immobilien in allen strategischen Assetklassen in attraktiven Lagen und sollte es TLG erlauben, das Wachstum in Westdeutschland zügiger voranzutreiben. Die bewährten Akquisitionskompetenzen von TLG und WCM sowie der gute Zugang von TLG zu Wachstumskapital versetzt dieses kombinierte Unternehmen in die Lage, im gesamten Bundesgebiet weiteres kontinuierliches Portfoliowachstum im Rahmen der bestehenden Ankaufskriterien von TLG zu realisieren.
- Ein erfolgreicher Vollzug des Übernahmeangebots ermöglicht zudem die Realisierung von Kostensynergien, die voraussichtlich rund EUR 5 Mio. per annum nach vollständiger Integration betragen werden. Diese Synergien können insbesondere durch erwartete Einsparungen bei Verwaltungskosten sowie Verbesserungen und Effizienzsteigerungen bei Informatiksystemen erzielt werden. Zudem erhöht sich mittelfristig die Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Finanzierung des durch den Vollzug des Übernahmeangebots entstehenden Unternehmens. Darüber hinaus werden zusätzliche Ertragssynergien durch eine erhöhte Akquisitionskapazität des kombinierten Unternehmens erwartet, wobei dieses Unternehmen bei zukünftigen Akquisitionen von bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen von WCM profitieren wird.

- Die Ausgestaltung des Übernahmeangebots als rein aktienbasiertes Tauschangebot erlaubt es TLG, das defensive Bilanzprofil mit konservativem Nettoverschuldungsgrad für das durch den Vollzug des Übernahmeangebots entstehenden Unternehmen beizubehalten. Die Finanzierungsstruktur wird weiterhin ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil aufweisen mit einer attraktiven Finanzierungslaufzeit sowie niedrigen durchschnittlichen Zinskosten.

Die Tatsache, dass sich der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zwischen der Bestimmung der Gegenleistung und der Ausgabe der Neuen Aktien erhöht hat und damit auch zu einer Erhöhung der Gegenleistung an die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft führt, lässt die ursprüngliche Angemessenheit der Gegenleistung und der Rechtfertigung des Ausschlusses der Bezugsrechte der Aktionäre der Gesellschaft nicht entfallen, da es auf den Zeitpunkt der letzten für die Festlegung der Gegenleistung maßgeblichen Verwaltungsentscheidung am 10. Mai 2017 ankommt.

Aus den vorstehenden Erwägungen war der unter Beachtung der Vorgaben des Genehmigten Kapitals 2014/II bei dessen teilweiser Ausnutzung vorgenommene Bezugsrechtsausschluss insgesamt sachlich gerechtfertigt.

Berlin, Oktober 2017

TLG IMMOBILIEN AG

Der Vorstand