

**Konzernabschluss und zusammengefasster Lagebericht
zum 31. Dezember 2023 der TLG IMMOBILIEN AG,
Berlin**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	6
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2023	9
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	9
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	9
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	10
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	12
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	12
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	12
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	12
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	13
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	14
2.3.1 ERTRAGSLAGE	14
2.3.2 FINANZLAGE	16
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	17
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	20
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	21
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	23
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	23
3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	23
Immobilienpezifische Risiken.....	24
Unternehmensspezifische Risiken	29
3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	35
3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	36
3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE	36
3.1.5 CHANCENBERICHT	37
3.2 PROGNOSEBERICHT	37
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	37
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	38
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	39
4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	39
4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	41
4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	42
4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	44

4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS.....	44
5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG	45
KONZERNABSCHLUSS	46
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	46
KONZERNBILANZ	47
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	49
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	50
KONZERNANHANG	51
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG.....	51
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	51
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	51
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	54
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS	54
B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	54
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	56
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN.....	56
C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS.....	58
C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	58
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	60
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	60
D.2 SACHANLAGEN.....	63
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE.....	64
D.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	64
D.5 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE	65
D.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	65
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER.....	66
D.8 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER	67
D.9 VORRÄTE.....	67
D.10 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	68
D.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	68
D.12 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN.....	69
D.13 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	69
D.14 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	70
D.15 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG	71

D.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	71
D.17 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	71
D.18 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE	72
D.19 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES	72
D.20 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	74
D.21 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND	75
D.22 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	75
D.23 FREMDKAPITALKOSTEN	77
D.24 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	77
D.25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	78
D.26 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	79
E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	81
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	81
E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE	87
E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	88
E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	92
E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	93
E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE	93
E.7 VORRÄTE	94
E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	94
E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	95
E.10 EIGENKAPITAL	95
E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	98
E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	98
E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	100
E.14 LATENTE STEUERN	101
E.15 STEUERSCHULDEN	102
E.16 VERBINDLICHKEITEN	102
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	104
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	104
F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	104
F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	105
F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	105
F.5 PERSONALAUFWAND	105

F.6 ABSCHREIBUNGEN	106
F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	106
F.8 FINANZERGEBNIS	107
F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	108
F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	108
F.11 ERGEBNIS JE AKTIE	110
G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	111
H. SONSTIGE ANGABEN	113
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	113
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	115
H.3 AUSFALLRISIKEN	117
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN	119
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	120
H.6 MARKTRISIKEN	122
H.7 SENSITIVITÄTEN	123
H.8 ANZAHL DER MITARBEITER	124
H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	124
H.10 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG	124
H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	125
H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	131
H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE	131
H.14 ANTEILSBESITZLISTE	132
H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	134
IMPRESSUM	135

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

trotz der andauernden militärischen Konflikte in der Ukraine und im nahen Osten, der weiterhin hohen Inflation, eines angespannten Marktumfeldes und gestiegener Zinsen am Markt hat die TLG IMMOBILIEN AG im Geschäftsjahr 2023 ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis erzielt und sich am Markt behaupten können. Neben der weiteren Vertiefung des Zusammenschlusses mit der Aroundtown SA zu einem führenden Immobilienunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN AG auf das sich ändernde Marktumfeld reagiert und das Portfolio wie auch schon im Jahre 2022 unter erfolgreicher Nutzung sich bietender Marktchancen bereinigt.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegende Rolle sehr sorgfältig ausgefüllt. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

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

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

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

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 nebst den jeweiligen Lageberichten wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 04. Juli 2023 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (FAIR AUDIT), geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates/Prüfungsausschusses am 12. April 2024 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Nach eingehender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss dem Ergebnis der Prüfung zu.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns, den Abhängigkeitsbericht sowie die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Nach Durchsicht der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sowie auf Basis der abschließenden Ergebnisse seiner eigenen Prüfungen hat der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Abhängigkeitsbericht gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2024 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,99 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2023 von 113.237.120 abzüglich 6.433.546 von der Gesellschaft selbst gehaltener Aktien, d.h. für 106.803.574 Aktien vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Bis zum 31. Mai 2023 vertrat Herr Dvir Wolf die Gesellschaft als Vorstand allein. Mit Wirkung ab dem 01. Juni 2023 ist Herr Armin Heidenreich zum weiteren Vorstand der Gesellschaft bestellt worden.

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

Berlin, im April 2024
Für den Aufsichtsrat



Frank Roseen
Aufsichtsratsvorsitzender

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2023

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die TLG IMMOBILIEN AG (im Folgenden „die Gesellschaft“) ist die Holdinggesellschaft des TLG-Konzerns (im Folgenden „TLG“ oder „TLG IMMOBILIEN“). Sie verwaltet eine Reihe eigener 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 durchführt.

Seit 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 Notierung der TLG-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde 2021 eingestellt.

Das Immobilienportfolio der TLG umfasst zum 31. Dezember 2023 Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen Großstädten, liegt. Die Aktivitäten der TLG zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen das ganzheitliche Management ihres Immobilienbestands:

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.

Development

Immobilien mit bisher ungenutztem Potenzial sollen durch grundlegende Entwicklungs- und Baumaßnahmen umgenutzt werden, um ihre bauliche Qualität, Rentabilität und Wertentwicklung zu verbessern.

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 der Mieter, die Qualität der Immobilien und die damit verbundenen Dienstleistungen sind wesentliche Erfolgsfaktoren unseres Geschäfts. Die TLG ist bestrebt, ihr Kernportfolio, das im Wesentlichen aus Büroimmobilien in deutschen Top-Städten besteht, nachhaltig zu bewirtschaften und gleichzeitig den Wert zu steigern. Darüber hinaus verfolgt sie weiterhin die Strategie, Immobilien ihres nicht-strategischen Portfolios zu veräußern.

Die TLG analysiert kontinuierlich das Potenzial der Assetklasse „Invest“ und entscheidet auf dieser Basis über die bestmögliche Verwertungsmöglichkeit dieser Immobilien.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Ziel des Steuerungssystems der TLG ist es, die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestandes sicherzustellen und aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios hohe und nachhaltige Erträge im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu erwirtschaften. Als Grundlage dient die jährliche, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst. Die wesentlichen Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen, Verkäufe, Verwaltungskosten und Finanzierung.

Das interne Berichtswesen sorgt für unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, vor allem anhand der wichtigsten Leistungsindikatoren „Funds from Operations“ (FFO) und „Loan to Value“ (LTV), die jeweils Gegenstand der regelmäßigen Finanzberichterstattung sind. Die Treiber der Leistungsindikatoren werden kontinuierlich überwacht und berichtet.

Die Berechnung der wichtigsten Leistungsindikatoren des Unternehmens wird im Abschnitt über die finanziellen Leistungsindikatoren dieses Lageberichts erläutert.

Die Geschäftsleitung der TLG liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Geschäfte nach Maßgabe der Geschäftsordnung, der Erwartungen der Aktionäre und der aktienrechtlichen Vorschriften. Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr bleibt die gesamtwirtschaftliche Lage aufgrund der Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, insbesondere des deutlichen Kaufkraftverlusts durch die Verteuerung von Energie und Nahrungsmitteln, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen und der restriktiven Geldpolitik angespannt. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz ist insbesondere der private Konsum im abgelaufenen Haushaltsjahr 2023 aufgrund des anhaltenden Kaufkraftverlustes und der Konsumzurückhaltung, auch als Folge der gestiegenen Unsicherheit durch die geopolitischen Konflikte, preisbereinigt um 0,8 % gesunken. Auch die staatlichen Konsumausgaben lagen mit -1,7 % unter dem Vorjahreswert. Darin spiegelt sich die Normalisierung der Staatsausgaben nach ihrem Anstieg während der Coronavirus-Pandemie wider.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2023 betrug der Büroflächenumsatz in den „Big 7“ Städten in Deutschland („Big 7“: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) etwa 2,5 Mio. m². Dies entspricht einem Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahr und ist damit das umsatzschwächste Jahr seit 2009.

Die Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung führte im vergangenen Jahr dazu, dass Unternehmen im Rahmen von Standortverlagerungen Personal abbauten und Neubauprojekte nicht sofort nach Fertigstellung vermietet wurden. Dies führte in der Folge zu einem Anstieg des kurzfristigen Flächenangebots auf 5,6 Mio. m² (Vorjahr: 4,7 Mio. m²) in den Big 7 Städten und zu einem entsprechenden Anstieg der Leerstandsquote auf 5,8 % (Vorjahr: 4,9 %).

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die TLG hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 120.555 und einem FFO von TEUR 132.081 abgeschlossen. In Anbetracht der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage und der verhaltenen Entwicklung des Büroimmobilienmarktes bewertet die TLG das Geschäftsjahr 2023 insgesamt als zufriedenstellend.

Portfolio-Überblick

Das Portfolio der TLG setzt sich hauptsächlich aus Büroimmobilien und Immobilien der Anlageklasse Invest sowie in geringerem Umfang aus Einzelhandels- und Hotelimmobilien zusammen. In der Assetklasse Invest werden Objekte zusammengefasst, für die laufende Projektentwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden oder für die zukünftige Projektentwicklungspotentiale identifiziert wurden. Die TLG verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management und strategische Investitionen das Potenzial ihres Portfolios zur Generierung zusätzlicher Erträge und Werte zu heben. Die TLG trennt sich von Objekten, die nicht zum Kerngeschäft gehören und nicht in die langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen, sowie von gereiften Objekten, bei denen das Potenzial bereits weitgehend ausgeschöpft ist.

Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio:

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	1.605.651	171.192	180.163	627.209	26.851	2.611.067
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.275	1.858	3.884	-	502	2.907
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ³	73.195	11.399	9.188	18.047	3.154	114.983
Mietrendite auf Istmiete (%) ²	4,5	6,6	5,0	-	11,9	4,9
EPRA Leerstandsquote (%) ²	15,4	4,2	9,7	-	0,6	13,6
WALT (Jahre) ²	5,1	4,2	5,8	-	1,8	4,9

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

² Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

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

Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Immobilienportfolio (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) insgesamt 94 Immobilien (Vorjahr: 114) mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 2.611.067 (Vorjahr: TEUR 3.421.216). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus marktbedingten Wertberichtigungen in Höhe von TEUR -539.973 und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 284.425. Zum Bilanzstichtag wurden

für alle zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen und für die überwiegende Anzahl der Objekte ist das Closing bereits erfolgt.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrug zum Jahresende 2023 TEUR 114.983 (Vorjahr: TEUR 134.974). Die Jahresnettokaltmiete der verkauften Objekte betrug TEUR 16.405. Auf like-for-like Basis sank die Jahresnettokaltmiete um TEUR 3.672 (3,1 %). Neuvermietungen und Mieterhöhungen von Bestandsmietern konnten Mietvertragsbeendigungen nicht vollständig kompensieren. .

Die EPRA Leerstandsquote stieg auf 13,6 % (Vorjahr: 9,3 %). Auf vergleichbarer Basis zeigt die EPRA Leerstandsquote einen Anstieg um 4,5 Prozentpunkte. Die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WALT) blieb im Vergleich mit 4,9 Jahren (Vorjahr: 5,0 Jahre) nahezu stabil. Auf like-for-like Basis zeigt der WALT eine Reduzierung um 0,2 Jahre auf.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN schloss das Jahr 2023 mit einem negativen Konzernjahresergebnis von TEUR -568.125 ab, im Vergleich zu TEUR 55.246 im Vorjahr:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	120.555	137.852	-17.296	-12,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-539.973	32.494	-572.466	-1.761,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.176	22.460	-23.636	-105,2
Sonstige betriebliche Erträge	4.699	70.529	-65.830	-93,3
Personalaufwand	-4.891	-8.600	3.710	43,1
Abschreibungen	-901	-1.897	996	52,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.729	-41.534	32.805	79,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-430.415	211.302	-641.717	-303,7
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-232.030	-200.324	-31.707	-15,8
Finanzerträge	23.659	2.481	21.179	853,8
Finanzaufwendungen	-40.368	-23.938	-16.430	-68,6
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-21.498	52.272	-73.770	-141,1
Ergebnis vor Steuern	-700.652	41.793	-742.445	-1.776,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	132.527	13.453	119.074	885,1
Konzernjahresergebnis	-568.125	55.246	-623.371	-1.128,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-3.156	4.502	-7.657	-170,1
Konzerngesamtergebnis	-571.281	59.748	-631.029	-1.056,2

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im vergangenen Jahr um TEUR 17.296, hauptsächlich aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen von TEUR 153.554 auf TEUR 134.553 führten.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR -539.973, gegenüber TEUR 32.494 im Jahr 2022. Der Rückgang des Immobilienbewertungsergebnisses ist vor allem auf den starken Anstieg der Zinssätze, Kapitalisierungsraten und Renditeerwartungen zurückzuführen.

Im Jahr 2023 verkaufte die TLG Immobilien in Höhe von TEUR 443.512. Das Verkaufsvolumen lag damit rund 1,2 % über dem Buchwert der Immobilien. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergibt sich für 2023 ein Veräußerungsverlust von TEUR -1.176 gegenüber einem Veräußerungsgewinn von TEUR 22.460 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 4.699, gegenüber TEUR 70.529 im Jahr 2022. Die hohen sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr waren im Wesentlichen auf Konsolidierungseffekte im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aufgrund von Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown zurückzuführen.

Der Personalaufwand verringerte sich von TEUR 8.600 im Jahr 2022 auf TEUR 4.891 im Jahr 2023, was in erster Linie auf die sinkende Zahl der Mitarbeiter zurückzuführen ist..

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 8.729, gegenüber TEUR 41.534 im Jahr 2022. Der Rückgang ist hauptsächlich auf Konsolidierungseffekte im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aufgrund von Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown im Jahr 2022 zurückzuführen.

Der Verlust aus at-equity bilanzierten Unternehmen hat sich von TEUR 200.324 im Jahr 2022 auf TEUR 232.030 im Jahr 2023 erhöht, was hauptsächlich auf das anteilige negative Konzernjahresergebnis von Aroundtown zurückzuführen ist. Im Vorjahr war der Verlust maßgeblich durch die Wertminderung gemäß IAS 36 geprägt.

Der Anstieg des Marktzinsniveaus im Jahr 2023 ist hauptsächlich für den Anstieg der Zinserträge auf Bankeinlagen und höhere Zinsaufwendungen für Darlehen verantwortlich. Infolgedessen stiegen die Finanzaufwendungen im Jahr 2023 auf TEUR 40.368 (Vorjahr: TEUR 23.938) und die Finanzerträge auf TEUR 23.659 (Vorjahr: TEUR 2.481).

Die Bewertung der derivativen Finanzinstrumente führte zu einem Verlust in Höhe von TEUR 21.498 gegenüber einem Bewertungsgewinn von TEUR 52.272 für das Jahr 2022. Die Veränderung spiegelt die Veränderungen der Marktzinsen wider.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag führten im Geschäftsjahr 2023 zu einem Ertrag von TEUR 132.527 gegenüber einem Ertrag von TEUR 13.453 im Vorjahr. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

2.3.2 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode des IAS 7 erstellt. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 389.783 und zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 141.172.

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.616	180.984	-120.366	-66,5
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	411.264	662.083	-250.820	-37,9
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-223.269	-1.008.374	785.104	77,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	248.611	-165.307	413.918	250,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141.172	306.479	-165.307	-53,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	389.783	141.172	248.611	176,1

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 60.616 erzielt, verglichen mit TEUR 180.984 im Vorjahr. Der Rückgang ist hauptsächlich auf das geringere operative Ergebnis und den Wegfall von Dividendeneinnahmen im Jahr 2023 zurückzuführen. Im Vorjahr wurde der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zudem wesentlich durch den Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 86.768 einer Immobilie, die sich in der Entwicklung befand und zum Verkauf bestimmt war und daher als Vorratsvermögen klassifiziert wurde, getrieben.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst im Wesentlichen die erhaltenen Veräußerungserlöse und betrug im Jahr 2023 TEUR 411.264, verglichen mit TEUR 662.083 im Jahr 2022. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf das geringere Veräußerungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2023 TEUR 223.269 im Vergleich zu TEUR 1.008.374 im Jahr 2022. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein geringeres Volumen an getilgten Darlehen und Anleihen im Jahr 2023 zurückzuführen.

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	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.611.067	3.421.216	-810.148	-23,7
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	867.374	1.103.617	-236.243	-21,4
Andere langfristige Vermögenswerte	21.567	21.452	115	0,5
Finanzanlagen	56.831	49.921	6.910	13,8
Flüssige Mittel	389.783	141.172	248.611	176,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	55.300	199.250	-143.950	-72,3
Andere kurzfristige Vermögenswerte	166.495	112.917	53.578	47,5
Vermögen	4.168.417	5.049.545	-881.128	-17,5
Eigenkapital	2.120.661	2.791.745	-671.083	-24,0
Langfristige Verbindlichkeiten	1.190.385	1.265.613	-75.227	-5,9
Passive latente Steuern	743.730	886.142	-142.412	-16,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	113.641	106.046	7.595	7,2
Kapital	4.168.417	5.049.545	-881.128	-17,5

Das wesentliche Vermögen der Gesellschaft entfällt mit TEUR 2.611.067 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, verglichen mit TEUR 3.421.216 im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe sowie das negative Bewertungsergebnis im Laufe des Jahres zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2023 beliefen sich die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen auf TEUR 867.374, verglichen mit TEUR 1.103.617 zum 31. Dezember 2022. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Anteil der TLG an dem negativen Konzernjahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023 von Aroundtown zurückzuführen.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 56.831 und waren damit um TEUR 6.910 höher als im Jahr 2022. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus den in 2023 gewährten Verkäuferdarlehen und wurde teilweise durch den Rückgang der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente kompensiert.

Zum 31. Dezember 2023 beliefen sich die flüssigen Mittel auf TEUR 389.783, verglichen mit TEUR 141.172 zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg ist hauptsächlich auf Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und auf Erlöse aus der Objektbewirtschaftung zurückzuführen, die teilweise durch Mittelabflüsse im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit kompensiert wurden.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 166.495, verglichen mit TEUR 112.917 zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg steht

hauptsächlich im Zusammenhang mit einem kurzfristigen Darlehen, das der Mehrheitsaktionärin gewährt wurde, und verfügbaren Guthaben im Dezember 2023, die teilweise durch niedrigere Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien ausgeglichen wurden.

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 2.120.661, verglichen mit TEUR 2.791.745 im Vorjahr, und fällt damit um TEUR 671.083 geringer aus. Das Eigenkapital verringerte sich hauptsächlich aufgrund des negativen Konzernjahresergebnisses und der Dividendenausschüttung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich im Jahr 2023 auf TEUR 1.190.385 und waren damit um TEUR 75.227 niedriger als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf geringere Verbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsaktionärin zurückzuführen.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Jahr 2023 um TEUR 142.412 gesunken, was hauptsächlich auf das negative Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen zum 31. Dezember 2023 bei TEUR 113.641 und damit um TEUR 7.595 höher als zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg ist in erster Linie auf höhere Bankverbindlichkeiten mit Fälligkeit im Jahr 2024 zurückzuführen, die teilweise durch niedrigere Ertragsteuerverbindlichkeiten kompensiert wurden.

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	2.120.661	2.791.745	-671.083	-24,0
Kapital	4.168.417	5.049.545	-881.128	-17,5
Eigenkapitalquote in %	50,9	55,3	-4,4	

Trotz des negativen Konzernjahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote nach wie vor hoch, was die weiterhin konservative Kapitalstruktur des Konzerns unterstreicht.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

Die Funds From Operations (FFO) entwickelten sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	-568.125	55.246	-623.371	-1.128,4
Steuern aus Einkommen und Ertrag	-132.527	-13.453	-119.074	-885,1
EBT	-700.652	41.793	-742.445	-1.776,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.176	-22.460	23.636	105,2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	539.973	-32.494	572.466	1.761,8
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	21.498	-52.272	73.770	141,1
Abschreibungen	901	1.897	-996	-52,5
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	232.030	200.324	31.707	15,8
Zurechnung von Dividenden aus Beteiligungen ²	42.305	42.305	0	0
Auf Minderheiten entfallend	-323	-383	60	15,7
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-340	-16.046	15.706	97,9
Sonstige Effekte ¹	2.461	-32.898	35.359	107,5
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.952	-6.488	-463	-7,1
FFO	132.081	123.279	8.802	7,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	93.064	93.302		
FFO je Aktie in Euro	1,42	1,32	0,10	7,6

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten:

- (a) Aufwendungen aus Restrukturierungen (beinhalten Personal- und sonstige Effekte) TEUR 656 (Vj.: TEUR 2.210),
- (b) Transaktionskosten TEUR 0 (Vj.: TEUR 9),
- (c) Bewertungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen TEUR 1.096 (Vj.: TEUR 907),
- (d) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 68 (Vj.: TEUR 106),
- (e) Konsolidierungsbedingte Effekte innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen TEUR 575 (Vj.: TEUR -36.299),
- (f) Ausgaben für Managementprojekte TEUR 66 (Vj.: TEUR 170).

² Theoretische Dividende je Aktie von 0,23 auf der Grundlage des ausgewiesenen FFO I und der Dividendenpolitik, die den Marktbedingungen unterliegt.

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2022 93,3 Mio., zum 31. Dezember 2023 93,1 Mio. Aktien. Die Anzahl der Aktien stellt die um die Eliminierung der gegenseitigen Beteiligung zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Arountown geminderte Anzahl der Aktien dar

Die FFO für das Geschäftsjahr 2023 beliefen sich auf TEUR 132.081 und fielen damit TEUR 8.802 höher aus als im Jahr 2022. Hauptursache für den Anstieg ist ein höheres Finanzergebnis, das teilweise durch ein niedrigeres operatives Ergebnis kompensiert wird.

Die FFO je Aktie erhöhten sich dementsprechend auf 1,42 Euro je Aktie im Geschäftsjahr 2023 verglichen mit 1,32 Euro je Aktie im Jahr 2022.

Die FFO-Prognose der TLG für das Geschäftsjahr 2023 lag in einer Bandbreite von Mio. EUR 100 bis Mio. EUR 120. Diese wurde mit den FFO von Mio. EUR 132 für das Geschäftsjahr 2023, im Wesentlichen aufgrund höherer Zinserträge infolge gestiegener Zinssätze übertroffen.

Loan to Value (LTV)

Als Verhältnis zwischen Nettoverschuldung und Immobilien- und Beteiligungsvermögen stellt der LTV eine weitere unternehmensinterne Kennzahl dar.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.611.067	3.421.216	-810.148	-23,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	55.300	199.250	-143.950	-72,3
Vorräte (IAS 2)	18	92	-74	-80,6
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	867.374	1.103.617	-236.243	-21,4
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	3.533.759	4.724.174	-1.190.415	-25,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.238.815	1.284.214	-45.399	-3,5
Zahlungsmittel	445.953	179.392	266.561	148,6
Nettoverschuldung	792.862	1.104.823	-311.960	-28,2
Loan to Value (LTV) in %	22,4	23,4	-1,0	

Der Rückgang des LTV zum 31. Dezember 2023 auf 22,4 % ist im Wesentlichen auf Verkäufe und operative Erträge zurückzuführen, die die Auswirkungen der Abwertungen kompensiert haben.

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 2023 waren bei der TLG 31 (Vorjahr: 51) Arbeitnehmer (ohne

Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt.

Die TLG unterhält zu ihren Mietern traditionell dauerhafte und gute Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. Die TLG verfügt über umfangreiche Markterfahrungen und enge Kontakte zu einer Vielzahl von privaten und institutionellen Marktteilnehmern.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Geschäftstätigkeit der TLG ist mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche verbunden. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die TLG 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.

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

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 Mio. EUR 0,3
- gering: > Mio. EUR 0,3 bis Mio. EUR 1,0
- mittel: > Mio. EUR 1,0 bis Mio. EUR 5,0
- hoch: > Mio. EUR 5,0 bis Mio. EUR 10,0
- sehr hoch: > Mio. EUR 10,0

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 Mio. EUR 10,0 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 wesentlich unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

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

IMMOBILIENSPEZIFISCHE 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 nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, dass u. a. zu Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder einem Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang führen kann.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen, die zu Mehraufwendungen

führen, übernommen werden. Ebenso besteht bei einem Scheitern der Akquisition das Risiko, dass die bis dahin angefallenen Kosten des Akquisitionsprozesses zu tragen sind.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

Mietausfallrisiko

Die TLG 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. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als hoch eingestuft und die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als mittel 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 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 Altlastenrisiko

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 als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG 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, 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. Zum Bilanzstichtag wird die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko als gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die TLG 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 einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

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 Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel 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. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Investitionen

Die TLG verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs-, sowie in Teilen Neu- und Umbaumaßnahmen, 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 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.

Unter Berücksichtigung der Anzahl und des Volumens der geplanten Investitionsprojekte und deren Fertigstellungsgrad zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Immobilienbewertungsrisiko

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 darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch.

Steigender Leerstand könnte durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen wie z.B. veränderte Mieterpräferenzen verursacht werden.

Aufgrund der zunehmenden Marktunsicherheiten durch den Russland-Ukraine-Konflikt, des aktuellen Zinsumfeldes und der steigenden Energiepreise wird die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken aus der Immobilienbewertung als hoch (Vorjahr: mittel) eingeschätzt. Das Schadenspotenzial wird wie im Vorjahr als sehr hoch eingeschätzt.

UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst Risiken, die aus nicht vollkonsolidierten Beteiligungen resultieren. Es umfasst auch Risiken im Zusammenhang mit vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und Beteiligungen der TLG, sofern 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. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens haben. Die TLG kann den Beteiligungsrisiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen überwacht und Integrationsaufgaben klar definiert werden. Umfassende Due-Diligence-Prüfungen und Werthaltigkeits-Tests können die Wahrscheinlichkeit von etwaigem Berichtigungsbedarf minimieren.

Eine Wertänderung der Arountown-Anteile kann die Vermögenslage der TLG aufgrund ihres hohen Anteils an der Bilanzsumme maßgeblich beeinflussen.

In diesem Zusammenhang wird der Buchwert der Arountown-Anteile mindestens einmal jährlich gemäß den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und IFRS auf Wertminderung überprüft. Ein Vertreter der TLG übt zudem eine Aufsichtsfunktion im Verwaltungsrat der Arountown aus. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial als sehr hoch und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Finanzierungsrisiko

Die TLG 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.

Aufgrund des geringen Verschuldungsgrades in Relation zum Verkehrswert der Immobilien sieht sich die TLG auch bei restriktiveren Kreditkonditionen weiterhin als voll finanzierungsfähig an. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial sehr hoch bei unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit.

Liquiditätsrisiko

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 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. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als gering eingestuft.

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 ebenso ein, wie die Tatsache, dass Finanzbehörden bei der Würdigung steuerlicher Sachverhalte eine abweichende Auffassung vertreten können. Die Finanzbehörden haben bei den bisherigen Betriebsprüfungen bisher keine Sachverhalte festgestellt, die die Steuerlast der Gesellschaft wesentlich erhöht haben.

Die Inanspruchnahme eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG 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 der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals, zum Ende des Geschäftsjahres 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, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Personalrisiko

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der TLG. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zur Darstellung von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsorientierten Vergütungssystem und Zusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten stärkt die TLG 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 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 als unwesentlich und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel ein.

Prozesskosten- und Fristenrisiko

Die TLG 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 IT-gestützten Kalender erfasst und regelmäßig überwacht.

Rechtsstreitigkeiten aus der Perspektive des Beklagten haben regelmäßig eine längere Vorlaufzeit, so dass es in der Regel möglich ist, rechtzeitig Rückstellungen zu bilden. Die TLG versucht, aktive Rechtsstreitigkeiten so weit wie möglich zu vermeiden.

Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial als gering und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als unwesentlich eingestuft.

Presse- und Imagerisiko

Die Geschäftstätigkeit der TLG kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Das Schadenspotenzial wird als gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

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 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 mittleres Schadenspotenzial bei geringerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 drohen bei Datenschutzverstößen sehr hohe Bußgelder. Aufgrund seiner Bedeutung wurde ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) eingerichtet. 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. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

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.

Aufgrund des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen, des unternehmensinternen Genehmigungs- und Kontrollsystems und der regelmäßigen Schulungen der Mitarbeiter in Compliance-Fragen ist das Schadenspotenzial zum Bilanzstichtag gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit unwesentlich.

Risiken aus höherer Gewalt

Durch höhere Gewalt wie z.B. Naturkatastrophen, Brände oder Überschwemmungen können Schäden am Eigentum der TLG 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.

Darüber hinaus könnten sich immobilienpezifische Risiken wie erhöhte Forderungsausfälle, das Ausbleiben neuer Mietvertragsabschlüsse oder Marktwertveränderungen von Immobilien im Bestand ergeben. Der Konzern verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven und Bewegungsspielraum bei seinen Covenants, um teilweise Mietausfälle, auch über einen längeren Zeitraum, verkraften zu können.

Insgesamt sieht der Vorstand darin keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als unwesentlich eingestuft.

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Ein schlechtes Rating an den Finanzmärkten, eine Verschlechterung der Bewertungsergebnisse, höhere Betriebskosten, geringere Mieteinnahmen, Schadensersatzforderungen wegen mangelnder Bewirtschaftung und vieles mehr können massive negative Auswirkungen haben. Deshalb plant die TLG die Einzelmaßnahmen wie EVCS, PV, Wärmepumpen, Heizungsanlagen, diversen Effizienzmaßnahmen und Smart Meters.

Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial sehr hoch bei unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit.

3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der TLG 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 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.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen der Konzern- und Jahresabschlussprüfung den Rechnungslegungsprozess 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 als Grundlage für die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Der Umgang mit Risiken hinsichtlich des Einsatzes von Finanzinstrumenten ist bei der TLG durch Richtlinien geregelt. Gemäß diesen Richtlinien 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 vierteljährlich bewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichend hohe Bonität verfügen.

Durch die Absicherung der variablen Zahlungsströme ist die TLG einem geringen Liquiditätsrisiko ausgesetzt.

3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der TLG sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 als unternehmenstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation nicht wesentlich verändert.

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, weder einzeln noch in seiner Gesamtheit.

3.1.5 CHANCENBERICHT

Als aktiver Portfoliomanager verfügt die TLG über weitreichende Netzwerke in ihren Kernmärkten und besitzt eine umfangreiche Marktexpertise. Dieses Netzwerk umfasst Mieter, institutionelle und private Marktteilnehmer, Dienstleister und Behörden und eröffnet dem Unternehmen die Möglichkeit, Transaktionen zu optimalen Preisen durchzuführen.

Im Bereich Vermietung sorgt die TLG durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Flächennachfrage langjähriger, bonitätsstarker Mieter auf hohem Niveau bleibt. Dazu gehören bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie die Anpassung an höhere Technologie- und ESG-Standards, die wiederum neue Chancen zur Senkung des Leerstandes bieten können. Ebenso dient es dazu, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und die Mieter länger an sich zu binden.

Das Portfolio der TLG umfasst diverse Objekte mit Flächen- und Entwicklungspotenzial, die durch Gebäudeerweiterungen oder Neu- und Umbauten realisiert werden können, um sowohl die laufenden Erträge aus der Immobilie als auch ihren Marktwert zu steigern.

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

Die Bundesregierung erwartet für 2024 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,2 %. Zwar schwächen sich negative Faktoren wie hohe Verbraucherpreissteigerungen und der damit verbundene Kaufkraftverlust ab, geopolitische Krisen und eine restriktive Geldpolitik belasten jedoch die erwartete Erholung. Steigende Reallöhne und die robuste

Arbeitsmarktentwicklung dürften jedoch im Laufe des Jahres eine binnenwirtschaftliche Erholung auslösen. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird sich voraussichtlich auf 2,8 % abschwächen.

Immobilienmarkt

In Erwartung einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung im Jahr 2024 wird mit einem Anstieg des Büroflächenumsatzes gerechnet.

Zudem wird erwartet, dass die Ansprüche der Büromieter nicht nur in Bezug auf die Qualität steigen, sondern auch der Aspekt der Nachhaltigkeit eine immer wichtigere Rolle bei der Wahl der Büroflächen spielen wird, was zu einer weiteren Differenzierung des Marktes mit weiter steigenden Spitzenmieten für Top-Flächen und gegenläufig zu Druck auf Mieten für nicht mehr zeitgemäße Büroflächen führen dürfte. Die angespannte Situation bei den Projektentwicklern führt jedoch weiterhin dazu, dass Neubauprojekte verschoben oder gar gestrichen werden. Ein sinkendes Angebot an Neubauf Flächen und Modernisierungen wird die Mieten für verfügbare Flächen in zentralen Lagen steigen lassen.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2024 wird das Unternehmen sein Immobilienportfolio weiterhin mit dem Ziel verwalten, dessen Wert zu steigern. Unter der Voraussetzung, dass keine größeren unerwarteten Maßnahmen notwendig werden, geht das Unternehmen davon aus, dass die Aufwendungen für die Immobilienverwaltung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bleiben werden (in Prozent der Mieterlöse).

Sollte sich die Gelegenheit ergeben, bestimmte Immobilien zu verkaufen, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, wenn der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann. Für 2024 wird ein FFO in der Größenordnung von 80 bis 100 Millionen Euro erwartet. Die TLG erwartet, den LTV im Jahr 2024 unter 45 % zu halten.

4. 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.

4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	01.2023 - 12.2023	01.2022 - 12.2022	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	274.827	887.367	-612.540	-69
Bestandsveränderung	10.594	6.452	4.142	64
Gesamtleistung	285.421	893.819	-608.399	-68
Betrieblicher Aufwand	-143.088	-406.337	263.249	65
Betriebsergebnis	142.333	487.482	-345.150	-71
Beteiligungsergebnis	62.133	8.814	53.319	605
Finanzergebnis	-14.601	-39.418	24.817	63
Sonstige operative Effekte	2.342	1.623	719	44
Operatives Ergebnis	192.207	458.502	-266.295	-58
Nicht operatives Ergebnis	-35.154	-381.726	346.572	91
Ergebnis vor Steuern	157.053	76.776	80.277	105
Ertragsteuern	-55.081	-132.239	77.159	58
Jahresergebnis	101.972	-55.464	157.436	284

Die Umsatzerlöse in 2023 umfassen im Wesentlichen Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 175.679 welche im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des geringeren Veräußerungsvolumens um TEUR 588.715 gesunken sind. Die in Vorjahren veräußerten Immobilien führten in 2023 zu TEUR 22.453 geringeren Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr.

Der betriebliche Aufwand ist gegenüber dem Vorjahreswert insgesamt um TEUR 263.249 gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 229.100 geringeren Buchwertabgängen, um TEUR 10.243 geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, aus um TEUR 8.895 geringeren Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sowie aus geringeren Abschreibungen auf Immobilien (TEUR -6.592) und geringeren Personalaufwendungen (TEUR -3.767). Des Weiteren sind die dem

Betriebsergebnis zuzurechnenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach Saldierung mit den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.686 gesunken.

Der Anstieg des Beteiligungsergebnisses um TEUR 53.319 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich höheren Erträge aus Gewinnabführung (TEUR 57.155) zurückzuführen, die insbesondere aus höheren Erlösen aus Immobilienverkäufen auf Ebene der Tochtergesellschaften resultierten.

Die Entwicklung der Marktzinsen führte in 2023 zu einer Verbesserung des Finanzergebnisses um insgesamt TEUR 24.817. Der Anstieg umfasst TEUR 12.010 höhere Zinserträge aus Zinssicherungsgeschäften, TEUR 3.955 höhere Bankguthabenzinsen und in Höhe von TEUR 4.385 höhere Zinserträge für Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Rückzahlungen von Darlehen verminderten die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundene Unternehmen um TEUR 5.471.

Das nicht operative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Forderungen gegen zwei Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 28.906 sowie aus den Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 11.078. Gegenläufig wirkten im Geschäftsjahr 2023 die Erträge aus der Anwachsung von zwei Tochtergesellschaften auf die TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 3.558). Im Vorjahr beinhaltete das nicht operative Ergebnis im Wesentlichen die Abschreibung der Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG in Höhe von TEUR 387.784, welche die Anteile an der Arountown SA hält.

Mit einem operativen Ergebnis von TEUR 192.207, welches um TEUR 266.295 unter dem Vorjahresergebnis lag, konnte das im Jahresabschluss 2022 prognostizierte operative Ergebnis für 2023, welches auf vergleichbarem Niveau zu 2022 liegen sollte, nicht erreicht werden. Das geringere Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Betriebsergebnis in 2023, welches teilweise durch ein verbessertes Beteiligungsergebnis und Finanzergebnis kompensiert wird.

Insgesamt erzielte die TLG IMMOBILIEN AG im Geschäftsjahr 2023 ein um TEUR 157.436 höheres Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr.

4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Mit Bekanntmachung des Deutschen Rechnungslegungs Änderungsstandards Nr. 13 am 27. Juli 2023 sind die Änderungen des DRS 21 zur Zusammensetzung des Finanzmittelfonds erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2022 beginnen. Die nachfolgende Überleitungsrechnung zeigt die Zusammensetzung und Entwicklung des Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG:

in TEUR	01.2023- 12.2023	01.2022- 12.2022	Veränderung
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	148.585	73.103	75.482
Erstmaliger Einbezug von Cash-Pooling Verbindlichkeiten in den Finanzmittelfonds (Bestand Cash-Pooling Verbindlichkeiten am Anfang des Geschäftsjahres)	-76.898		
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres (nach Änderung des DRS 21)	71.687		
Veränderung des Kassenbestands und der Guthaben bei Kreditinstituten	170.085	75.482	94.603
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	17.888		
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	259.660	148.585	111.075

Die Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling zum 31. Dezember 2023 sind in Höhe von TEUR 59.010 (Vj.: TEUR 76.898) in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Es wird auf Kapitel 4 des Anhangs des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG verwiesen.

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (bestehend aus Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und erstmalig auch Cash-Pooling Verbindlichkeiten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

in TEUR	01.2023 - 12.2023	01.2022 - 12.2022	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	37.867	169.336	-131.469
Cashflow aus Investitionstätigkeit	303.092	837.352	-534.260
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-152.987	-931.206	778.219
Veränderung des Finanzmittelbestandes	187.973	75.482	112.491
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	71.687	73.103	-1.416
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	259.660	148.585	111.075

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2023 betrug TEUR 37.867. Der Rückgang um TEUR -131.469 im Vergleich zum Vorjahr ist im

Wesentlichen auf den Verkauf einer Entwicklungsimmobilie des Vorratsvermögens im Vorjahr zurückzuführen. Des Weiteren erfolgten geringere Auszahlungen von Tochtergesellschaften für Gewinnabführung als im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ging im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -534.260 zurück. Der positive Cashflow von TEUR 303.092 im Jahr 2023 ergibt sich im Wesentlichen aus Einzahlungen im Zusammenhang mit Veräußerungen von Immobilien in Höhe von TEUR 201.048 sowie aus Einzahlungen aus Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 81.064 und aus der Anwachsung von zwei Tochtergesellschaften auf die TLG IMMOBILIEN AG in Höhe von TEUR 21.498. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen erfolgten in Höhe von TEUR 623 sowie für Investitionen in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 190.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in 2023 auf TEUR -152.987 und resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung eines Darlehens an die Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA (TEUR 150.000). Des Weiteren erfolgte die Rückzahlung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 60.074 und die Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16.500. Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 99.327. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Aufnahme der Darlehen von den Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 172.946.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte von TEUR 148.585 um TEUR 111.075 auf TEUR 259.660 gestiegen. Er enthält verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 56.170 (Vj.: TEUR 38.220).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 war jederzeit gegeben.

4.3. 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:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	2.604.712	77,3	2.807.533	82,3	-202.821	-7,2
Langfristige Forderungen	11.288	0,3	0	0,0	11.288	-
Vorräte	45.987	1,4	34.869	1,0	11.118	31,9
Kurzfristige Forderungen	386.251	11,5	419.389	12,3	-33.138	-7,9
Flüssige Mittel	318.670	9,5	148.585	4,3	170.085	114,5
Übrige Aktiva	3.535	0,1	2.532	0,1	1.003	39,6
Vermögen	3.370.443	100,0	3.412.908	100,0	-42.465	-1,2
Eigenkapital ¹	1.620.712	48,1	1.615.623	47,3	5.089	0,3
Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.454.760	43,2	1.390.452	40,7	64.308	4,6
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	294.971	8,8	406.834	12,0	-111.862	-27,5
Kapital	3.370.443	100,0	3.412.908	100,0	-42.465	-1,2

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 5.645 (Vj.: TEUR 6.040).

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 2023 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 2.604.712 und damit TEUR 202.821 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien. Darüber hinaus haben Abschreibungen von Gesellschaftsanteilen an verbundenen Unternehmen, Entnahmen aus der Kapitalrücklage von Tochtergesellschaften, Abgänge von Anteilen an verbundenen Unternehmen aufgrund der Anwachsung auf die TLG IMMOBILIEN sowie die Rückzahlung von an eine Tochtergesellschaft begebene Ausleihung maßgeblich zur Reduktion des Anlagevermögens beigetragen. Gegenläufig wirkten die langfristigen Forderungen aus Darlehensgewährung an Dritte im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen (TEUR 11.288).

Die kurzfristigen Forderungen verringerten sich um TEUR 33.131, hauptsächlich aufgrund der Begleichung von Forderungen durch verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit den gestundeten Kaufpreisen für in Vorjahren an Tochtergesellschaften verkaufte Immobilien (TEUR 36.644) und im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für 2022 (TEUR 9.142). Darüber hinaus reduzierten sich die kurzfristigen Forderungen durch die Abschreibung von Forderungen gegen zwei Tochtergesellschaften (TEUR 28.906) sowie durch die Verrechnung der Forderung aus Beteiligungserträgen mit Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften (TEUR 101.000). Gegenläufig wirkten die Gewährung eines Darlehens an die Arountown S.A. mit einem ausstehenden Saldo zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 69.500 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnansprüchen für 2023.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 170.085 im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG IMMOBILIEN 48,1 % (Vj.: 47,3 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 43,2 % (Vj.: 40,7 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 64.308 resultiert im Wesentlichen aus höheren Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 153.376) sowie höheren passiven latenten Steuern (TEUR 48.070). Gegenläufig wirkten die Tilgung von Bankverbindlichkeiten (TEUR 83.682) sowie die Teilaufrechnung des Gesellschafterdarlehens an die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown SA mit der Darlehensforderung (TEUR 80.500).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich im Wesentlichen durch die Verrechnung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften mit Forderung aus Beteiligungserträgen (TEUR 101.000) sowie durch die Rückzahlung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 16.500).

4.4. 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 3.1.1).

4.5. 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 gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

Ohne Berücksichtigung von möglichen Veräußerungsgewinnen oder Veräußerungsverlusten aus Immobilientransaktionen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 ein leicht niedrigeres operatives Ergebnis.

5. SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG

Die TLG IMMOBILIEN AG ist 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 TLG IMMOBILIEN AG bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 TLG IMMOBILIEN AG nicht benachteiligt worden.“

Berlin, 31. März 2024

Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes



KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Verweis	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Mieterlöse		134.553	153.554
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		34.150	44.232
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.274	5.412
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		174.976	203.198
Aufwendungen aus Betriebskosten		-44.172	-55.349
Aufwendungen für Instandhaltung		-3.171	-6.243
Übrige Leistungen		-7.078	-3.754
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-54.421	-65.346
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	120.555	137.852
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	-1.176	22.460
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2, E.1	-539.973	32.494
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	4.699	70.529
Personalaufwand	F.5	-4.891	-8.600
Abschreibungen	F.6	-901	-1.897
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-8.729	-41.534
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-430.415	211.302
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-232.030	-200.324
Finanzerträge	F.8	23.659	2.481
Finanzaufwendungen	F.8	-40.368	-23.938
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-21.498	52.272
Ergebnis vor Steuern		-700.652	41.793
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	132.527	13.453
Konzernjahresergebnis		-568.125	55.246
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:			
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		86	1.396
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		440	426
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-3.681	2.679
Gesamtergebnis		-571.281	59.748
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile	C.3	-466	389
Hybridkapitalgeber	E.10	340	16.624
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-567.999	38.233
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR¹	F.11	-6,10	0,41
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR¹	F.11	-6,10	0,41
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		-466	389
Hybridkapitalgeber		340	16.624
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-571.154	42.735

¹ Unter Berücksichtigung der Eliminierung von indirekt gehaltenen eigenen Anteilen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN AG und Aroundtown SA

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

in TEUR	Verweis	31.12.2023	31.12.2022
A) Langfristige Vermögenswerte		3.556.839	4.596.206
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	2.611.067	3.421.216
Sachanlagen	E.2	313	415
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	16	354
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	867.374	1.103.617
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	56.831	49.921
Nutzungsrechte	E.2	6.146	5.325
Sonstige Vermögenswerte	E.6	15.092	15.358
B) Kurzfristige Vermögenswerte		611.578	453.339
Vorräte	E.7	18	92
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	23.673	60.894
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	72.448	882
Forderungen aus Ertragsteuern		11.198	10.303
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	57.302	38.347
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	1.858	2.399
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	389.783	141.172
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	55.300	199.250
Bilanzsumme Aktiva		4.168.417	5.049.545

in TEUR	Verweis	31.12.2023	31.12.2022
A) Eigenkapital	E.10	2.120.661	2.791.745
Gezeichnetes Kapital		113.237	113.142
Kapitalrücklage		1.153.622	1.150.878
Gewinnrücklagen		1.408.530	2.077.566
Sonstige Rücklagen		2.461	5.617
Eigene Anteile		-573.546	-573.589
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.104.305	2.773.614
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		9.891	9.891
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		2.114.195	2.783.505
Nicht beherrschende Anteile		6.466	8.240
B) Fremdkapital		2.047.756	2.257.801
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		1.934.115	2.151.754
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	641.637	627.612
Pensionsverpflichtungen	E.12	5.663	5.967
Sonstige langfristige Rückstellungen	E.13	33	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	519.500	600.000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.16	23.552	32.033
Passive latente Steuern	E.14	743.730	886.142
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		113.641	106.046
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	58.950	44.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.16	12.495	14.182
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	18.729	11.971
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.13	1.127	1.968
Steuerschulden	E.15	10.203	20.429
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.16	12.137	12.864
Bilanzsumme Passiva		4.168.417	5.049.545

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Verweis	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		-700.652	41.793
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2, F.6	901	1.897
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	539.973	-32.494
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	21.498	-52.272
Abnahme (-) der Rückstellungen	E.13	-1.112	-3.992
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-3.283	-31.386
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G.	632	-36.303
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	232.030	200.324
Verlust/ Gewinn (-) aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		203	6
Abnahme der Vorräte	E.7	74	86.768
Finanzerträge	F.8	-23.659	-2.481
Finanzaufwendungen	F.8	40.368	23.938
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	-5.298	-8.473
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.16	-1.427	303
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		100.248	187.628
Erhaltene Dividenden	E.3/G.	0	35.960
Erhaltene Zinsen	G.	20.781	2.481
Gezahlte Zinsen		-40.790	-29.023
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-19.623	-16.062
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		60.616	180.984
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1/G.	443.879	713.577
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		27	2
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-14.631	-13.161
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-35	-175
Auszahlungen aus verfügbaren Finanzmitteln	E.4	-17.950	-38.131
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		0	-12
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-27	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen		0	-17
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		411.264	662.083
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Dividendenzahlung	E.10	-99.327	-100.306
Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	E.16	-150.000	-350.000
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-323	-383
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E.10	0	-606.624
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	113.500	79.415
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-85.826	-28.994
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-1.293	-1.482
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-223.269	-1.008.374
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme der Cashflows)		248.611	-165.307
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		141.172	306.479
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		389.783	141.172
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		389.783	141.172
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		389.783	141.172

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen				
in TEUR											
01.01.2022		113.121	1.150.260	2.134.040	-1.084	-2.902	5.101	-560.446	599.562	8.455	3.446.107
Konzernjahresergebnis		0	0	38.233	0	0	0	0	16.624	389	55.246
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	426	1.396	2.679	0	0	0	4.501
Gesamtergebnis		0	0	38.233	426	1.396	2.679	0	16.624	389	59.748
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aaroundtown SA	E.3	0	0	0	0	0	0	-13.143	0	0	-13.143
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		21	618	-418	0	0	0	0	0	-221	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-100.306	0	0	0	0	0	0	-100.306
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-383	-383
Rückzahlung von Hybridkapital	E.10	0	0	0	0	0	0	0	-590.000	0	-590.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.10	0	0	0	0	0	0	0	329	0	329
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	4.148	0	0	0	0	-16.624	0	-12.476
Sonstiges		0	0	1.870	0	0	0	0	0	0	1.870
Veränderung der Periode		21	618	-56.473	426	1.396	2.679	-13.143	-589.671	-215	-654.362
31.12.2022		113.142	1.150.878	2.077.566	-658	-1.506	7.780	-573.589	9.891	8.240	2.791.745
01.01.2023											
01.01.2023		113.142	1.150.878	2.077.566	-658	-1.506	7.780	-573.589	9.891	8.240	2.791.745
Konzernjahresergebnis		0	0	-567.999	0	0	0	0	340	-466	-568.125
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	440	86	-3.681	0	0	0	-3.156
Gesamtergebnis		0	0	-567.999	440	86	-3.681	0	340	-466	-571.281
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aaroundtown SA	E.3	0	0	0	0	0	0	43	0	0	43
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		95	2.745	-1.854	0	0	0	0	0	-985	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-99.327	0	0	0	0	0	0	-99.327
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-323	-323
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	85	0	0	0	0	-340	0	-255
Sonstiges		0	0	59	0	0	0	0	0	0	59
Veränderung der Periode		95	2.745	-669.035	440	86	-3.681	43	0	-1.774	-671.083
31.12.2023		113.237	1.153.622	1.408.530	-219	-1.420	4.099	-573.546	9.891	6.466	2.120.661

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in der Alexanderstraße 1, 10178 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz „TLG IMMOBILIEN“ oder „TLG“) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die TLG IMMOBILIEN AG erstellt diesen Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht aufgrund vertraglicher Verpflichtungen und macht sich insoweit nicht die Befreiungswirkung des § 291 HGB zu Nutze. Eine Änderung der Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses, eine Verpflichtung zur künftigen Erstellung und Offenlegung von Konzernabschlüssen nach IFRS sowie ein Verzicht auf die befreiende Wirkung eines Konzernabschlusses eines Mutterunternehmens der TLG IMMOBILIEN AG nach §§ 291 ff. HGB erfolgt hierdurch nicht.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e Abs. 1 und 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an Aroundtown zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2023 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 12. April 2024 billigen.

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

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht werden auch zum Zwecke der Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschriften nach §§ 264 Abs.3, 264b HGB im Unternehmensregister veröffentlicht.

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Die TLG IMMOBILIEN hat im Geschäftsjahr 2023 die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt:

EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Auswirkungen auf den Konzernabschluss
19.11.2021	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Keine
11.08.2022	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigen Geschäftsvorfall	Keine
08.11.2023	Änderungen an IAS 12	Reform des internationalen Steuersystems - Mustervorschriften für Pillar 2	Keine

Aus den Änderungen an den Standards ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

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

	EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
19.12.2023	Änderungen an IAS 1		Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig und Schulden mit Nebenbedingungen	01.01.2024	Derzeit keine
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16		Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback- Transaktion	01.01.2024	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7 und IFRS 7		Lieferantenfinanzierungs- vereinbarungen	01.01.2024	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 21		Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der TLG IMMOBILIEN AG zuzurechnen ist. Nicht

beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen

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

Gemäß IAS 36 ermittelt der Konzern an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem

Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2023	2022
Stand 01.01.	61	61
Zugänge	1	1
Abgänge	-2	-1
Stand 31.12.	60	61

Am 22. September 2023 hat die TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin, gemeinsam mit der River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, die TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin, gegründet, welche nach den Vorschriften des IFRS 10 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einbezogen wird.

Weiterhin sind zum 31. Dezember 2023 die TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin, sowie die TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin, auf die TLG IMMOBILIEN AG angewachsen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

**WCM Beteiligungs- und
Grundbesitz Aktiengesellschaft,
Frankfurt am Main**

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Nicht beherrschende Anteile	1,95 %	2,31 %
Langfristige Vermögenswerte	304.257	366.099
Kurzfristige Vermögenswerte	143.929	106.775
Langfristige Schulden	-45.224	-27.205
Kurzfristige Schulden	-9.092	-27.869
Nettovermögen	393.871	417.800
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	7.680	9.651
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	22.757	28.633
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-9.607	-12.294
Ergebnis vor Steuern	-24.988	-5.839
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.060	22.680
Konzernjahresergebnis	-23.928	16.841
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	-467	389
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende	323	779
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	788	-392
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	71.807	43.580
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.369	-148.221
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	89.964	-105.033

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 0,36 Prozentpunkte verringert, da weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot vom 9. Februar 2018 angenommen haben und ihre Aktien gegen TLG IMMOBILIEN-Aktien getauscht haben.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung nachgewiesen werden kann. Zu nachweislichen Nutzungsänderungen gehören zum Beispiel der Beginn der Selbstnutzung oder der Beginn der Entwicklung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie mit der belegbaren Absicht des Verkaufes.

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

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

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

Das Management der TLG IMMOBILIEN ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch unabhängige Bewerter zur Verfügung gestellte Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit den Gutachtern diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen dem Aufsichtsrat erläutert, und die Wertentwicklung des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf der Grundlage von Immobilienbewertungen der Jones Lang LaSalle SE, der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, der PricewaterhouseCoopers GmbH sowie der CBRE GmbH. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

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

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

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

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

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

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

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

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien;
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse;
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln;

- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen;
- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten;
- Kosten für bautechnische Maßnahmen wie Mieterausbauten im Rahmen künftiger Neuvermietungen, Maßnahmen zum Erhalt der Objektqualität, Sanierungen, Modernisierungen und Projektentwicklungen basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen.

D.2 SACHANLAGEN

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2023	2022
Technische Anlagen und Maschinen	5-15	5-15
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

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

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern (3 bzw. 5 Jahre) und Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen.

D.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“, „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ oder „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ eingestuft. Die TLG IMMOBILIEN hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“. Finanzinstrumente können als „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ klassifiziert werden, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird.

Der Konzern bucht einen sonstigen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt.

Wertberichtigungen werden erfasst, soweit über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ein Kreditverlusts erwartet wird.

D.5 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

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

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

Im Zusammenhang mit wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, hohen Energiepreisen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation ist ein Rückgang der Aktienkurse von börsennotierten Immobiliengesellschaften zu beobachten. Der Aktienkurs der Aroundtown lag am 31. Dezember 2023 mit 2,48 EUR unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Aroundtown (nach Anpassung eigener Anteile) von 4,72 EUR. Gemäß IAS 28.42 ist vor diesem Hintergrund der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel E.3 verwiesen.

D.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

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

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

Der TLG IMMOBILIEN-Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten bzw. Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie – auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung – für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

Bei Sale-and-Leaseback-Vereinbarungen i.S.d. IFRS 16 geht in einem ersten Schritt das rechtliche Eigentum an einem Vermögenswert im Rahmen eines Veräußerungsgeschäfts vom Verkäufer auf den Erwerber über. Im zweiten Schritt erwirbt der Verkäufer vom Erwerber im Rahmen einer Leasingvereinbarung ein Nutzungsrecht zurück. Bei Vorliegen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion ist der Gewinn bzw. Verlust aus der Übertragung der auf den Käufer übergehenden Nutzungsrechte zu bestimmen. Dieser wird im Zeitpunkt des Verkaufs realisiert. Der Gewinn bzw. Verlust aus Übertragung der aufgrund des Leasebacks zurückbehaltenen Nutzungsrechte wird über der Laufzeit des Leaseback-Verhältnisses in Form reduzierter Abschreibungsbeträge des Nutzungsrechts realisiert.

D.8 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

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

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

D.9 VORRÄTE

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten überschreiten. Die Zugangsbewertung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Bei belegbarer Nutzungsänderung aufgrund des Beginns der Entwicklung einer Immobilie mit nachweislicher Absicht des späteren Verkaufs, erfolgt die Übertragung des Objektes aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die Vorräte zum beizulegenden Zeitwert.

Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

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

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.23 verwiesen.

D.10 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

D.12 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

D.13 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

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

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

D.14 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

D.15 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

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

Zur Beschreibung des LTI-Programms wird auf Abschnitt H.10 verwiesen.

D.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

D.17 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen aufgegeben. Alle Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position „Ergebnis aus

der Bewertung derivativer Finanzinstrumente“ abgebildet. Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die in den kumulierten sonstigen Rücklagen verbliebenen Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

D.18 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird dieser grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwertes berücksichtigt werden.

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

D.19 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung

einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigenden Stufen:

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

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

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

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2023 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.17 sowie H.1.

Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter im Kapitel H.1.1 erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Für die Zeitwertermittlung werden als Eingangparameter für die Bewertungsmodelle, die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		X
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	X	
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	X	
Derivative Finanzinstrumente	X	

D.20 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

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

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

D.21 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

D.22 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente

Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

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

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

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

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

D.23 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.24 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche

Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.14 verwiesen.

- At-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 14,40 %, ohne eigene Anteile der Aroundtown) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2023 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Im Geschäftsjahr 2023 gab es diesbezüglich keine Änderungen. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 lagen erstmalig die Voraussetzungen vor, um bei der Ermittlung der latenten Steuern für grundstückshaltende Tochterunternehmen die sogenannte erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung anzuwenden. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

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

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der TLG IMMOBILIEN-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der TLG IMMOBILIEN fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten

beinhalten darüber hinaus die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien zur Optimierung des Immobilienportfolios.

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

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

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei im Geschäftsjahr 2023 ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen staatlichen Mieter entfallen im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse von TEUR 17.913 (Vj.: TEUR 16.150).

D.26 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i.V.m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB grundsätzlich ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung grundsätzlich eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob sie gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung gemäß IAS 1.54 (q) dem Eigenkapital zuzuordnen oder nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Dabei wurde untersucht, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft partizipieren. Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter handelt es sich insbesondere um

finanzielle Verpflichtungen zur Zahlung von Garantiedividenden sowie etwaige darüber hinaus bestehende Gewinnanteile der Gesellschafter.

Der Erstanatz der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert des Kommanditkapitals wird dabei durch den anteiligen Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei wird die Folgebewertung des Kommanditkapitals durch die Fortentwicklung des Unternehmenswertes der Gesellschaften bestimmt.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	3.421.216	4.099.102
Zukäufe	1.520	0
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	12.458	13.743
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-284.425	-724.969
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-539.973	32.494
Sonstiges	271	846
Buchwert zum 31.12.	2.611.067	3.421.216

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2023 um -23,7 % auf TEUR 2.611.067 (Vj.: TEUR 3.421.216) reduziert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Jahr 2023 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 284.425 (Vj.: TEUR 724.969) sowie die marktbedingte Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR -539.973 (Vj.: TEUR 32.494). Weitere Effekte ergeben sich insbesondere durch Aktivierungen von TEUR 12.458 (Vj.: TEUR 13.743) sowie Zukäufe von TEUR 1.520.

Marktbedingt sind im Vorjahresvergleich die Umgliederungen (Verkäufe) deutlich gesunken. Der mit rund 45 % des Wertes größte Anteil der Verkäufe entfällt auf Immobilien der Assetklasse Einzelhandel gefolgt von den Assetklassen Büro (27 %), Invest (14 %) sowie Hotel (14 %). Für einen Großteil der Verkäufe ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Bilanzstichtag bereits erfolgt.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 12.458 (Vj.: TEUR 13.743) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 3.460 (Vj.: TEUR 4.412), Mieterausbauten von TEUR 8.521 (Vj.: TEUR 8.837) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 477 (Vj.: TEUR 494).

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) von TEUR -539.973 (Vj.: TEUR 32.494) spiegelt sich die Entwicklung des Immobilienmarktes des vergangenen Jahres wider. Im Vorjahresvergleich ging das Transaktionsvolumen um mehr als die Hälfte zurück und zeigte sich im Ergebnis auf einem

historisch niedrigen Niveau. Einher ging diese Entwicklung mit einer starken Preiskorrektur und einem entsprechenden Anstieg der Renditen. Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt durch wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, hohen Energie- und Baupreisen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation. Die Marktanpassung entfällt im Wesentlichen auf die Assetklassen Büro (49 %), Invest (44 %), Einzelhandel (5 %) sowie Hotel (2 %).

Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2023 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie Zukäufen, ergibt sich eine Wertveränderung von -16,6 % (Vj.: 1,4 %). Dabei führt die Marktanpassung zu einer Wertreduzierung des Bestandes um -17,0 % (Vj.: 1,0 %,) und die Aktivierungen von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen zu einer leichten Erhöhung um 0,4 % (Vj.: 0,4 %).

Zum Bilanzstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die von der Jones Lang LaSalle SE, der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, der PricewaterhouseCoopers GmbH sowie der CBRE GmbH durchgeführt worden sind.

Die angewandten Bewertungsverfahren können differenziert nach Assetklassen der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Stand 31.12.2023	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Investment Properties (TEUR)	1.605.651	171.192	180.163	487.111	25.531	2.469.649
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	70.699	1.320	72.019
Residualwertverfahren						
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	69.400	0	69.400
Gesamt						
Investment Properties (TEUR)	1.605.651	171.192	180.163	627.209	26.851	2.611.067

Stand 31.12.2022	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Investment Properties (TEUR)	1.936.181	359.857	229.781	599.236	26.261	3.151.316
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Investment Properties (TEUR)	0	12.900	0	26.500	1.320	40.720
Residualwertverfahren						
Investment Properties (TEUR)	0	52.480	0	176.700	0	229.180
Gesamt						
Investment Properties (TEUR)	1.936.181	425.237	229.781	802.436	27.581	3.421.216

Zum 31. Dezember 2023 wurden Immobilien mit einem Wert von TEUR 140.099 (Vj.: TEUR 268.580) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Der Wertanteil dieser Immobilien am Gesamtwert der Investment Properties beträgt zum Berichtsstichtag 5,4 % (Vj.: 7,9 %). Im Vergleich zum Vorjahr sind keine neuen Objekte nach dem Konzept des Highest and Best Use bewertet worden. Die Wertveränderung der Objekte mit Entwicklungspotential ist in Verkäufen und in Marktanpassungen begründet. Alle Objekte mit Entwicklungspotential befinden sich in Berlin.

Mit einem Wertanteil von 94,6 % (Vj.: 92,1 %) wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam mit 2,8 % (Vj.: 1,2 %) bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung. Das Residualwertverfahren wurde bei Objekten mit einem Wertanteil von 2,7 % (Vj.: 6,7 %) angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen.

Für die im Vorjahresvergleich unverändert nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien erfolgte eine Wertreduzierung um rund -25 %. Ursächlich für diese Entwicklung sind im Wesentlichen erhöhte Renditeerwartungen sowie gestiegene Finanzierungskosten. Leicht gestiegene Marktmieten konnten diesen Effekt abmildern, aber nicht kompensieren. Die für die Bewertung zum 31. Dezember 2023 zugrunde gelegten noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes betragen im Durchschnitt 2.998 EUR/m²-Bruttogeschossfläche (Vj.: 2.914 EUR/m²-Bruttogeschossfläche). Die

Entwicklermarge wurde mit 12,5 % (Vj.: Bandbreite von 11,8 % bis 15,0 %) eingeschätzt. Keine Immobilie, die nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde, war zum Berichtsstichtag im Bau.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR -539.973 (Vj.: TEUR 32.494) entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand. Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes im Jahresvergleich.

Ruhender Bestand 31.12.2023 versus 31.12.2022	Einheit	Gesamt
Investment Properties 31.12.2023 ¹	TEUR	2.609.637
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	TEUR	-520.254
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	%	-16,6
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2023	%	5,64
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	Pkt.	0,87
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2023 ²	%	5,16
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	Pkt.	0,70
Jahresnettokaltmiete 31.12.2023	TEUR	114.896
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	TEUR	-3.672
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	%	-3,1
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2023 ³	EUR/m ² /Monat	13,12
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	EUR/m ² /Monat	0,49
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	%	3,8
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2023 ³	EUR/m ² /Monat	14,91
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	EUR/m ² /Monat	0,88
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	%	6,3
EPRA Leerstandsquote 31.12.2023 ³	%	13,6
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	Pkt.	4,5
WALT 31.12.2023 ³	Jahre	4,9
Veränderung 31.12.2023 vs. 31.12.2022	Jahre	-0,2

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien per 31. Dezember 2023, ohne Zukäufe im Jahr 2023.

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Bezogen auf den ruhenden Bestand zeigt sich insgesamt eine Wertveränderung um -16,6 %. Differenziert nach Assetklassen ergibt sich die größte Wertveränderung in der Assetklasse Invest (-27,1 %) gefolgt von Büro (-13,6 %), Einzelhandel (-10,3 %), Sonstige (-7,6 %) sowie Hotel (-6,7 %). Die Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze spiegeln die im Jahresvergleich erhöhten Renditeerwartungen wider. Positive Effekte ergeben sich durch die gestiegenen Marktmieten, denen jedoch geringere Wachstumsprognosen sowie zum Teil länger prognostizierten Leerstandszeiten gegenüberstehen. Der Anstieg des Leerstandes im Portfolio der TLG verstärkt den negativen Effekt der letztgenannten Faktoren.

Der ruhende Bestand verzeichnet im Jahr 2023 eine Reduzierung der Jahresnettokaltmiete um TEUR -3.672 bzw. -3,1 %. Neuvermietungen und Mieterhöhungen von bestehenden Mietern insbesondere indexbedingte konnten die Mietvertragsbeendigungen nicht vollständig kompensieren. In der zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Jahresnettokaltmiete sind Mietverträge nicht berücksichtigt, die zwar schon unterschrieben sind, deren Mietbeginn aber nach dem Stichtag liegt. Die schon vertraglich gebundene Jahresnettokaltmiete dieser zukünftig beginnenden Verträge beträgt TEUR 6.099.

Bezogen auf den ruhenden Bestand ist die EPRA Leerstandsquote um 4,5 Prozentpunkte auf 13,6 Prozent gestiegen und die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) auf 4,9 Jahre gesunken.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 31. Dezember 2023 dargestellt.

Stand 31.12.2023	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	1.605.651	171.192	180.163	627.209	26.851	2.611.067
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,94	5,47	4,94	4,97	5,29	5,64
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	5,05	5,79	5,27	5,09	10,26	5,16
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	14,17	10,78	18,02	-	4,91	13,11
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	16,49	10,29	18,88	-	4,81	14,90
EPRA Leerstandsquote in % ³	15,4	4,2	9,7	-	0,6	13,6
WALT in Jahren ³	5,1	4,2	5,8	-	1,8	4,9

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

31.12.2022	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	1.936.181	425.237	229.781	802.436	27.581	3.421.216
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,15	5,45	4,41	3,81	4,73	4,86
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,49	5,33	5,01	3,82	9,36	4,53
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	13,34	9,81	14,74	-	4,84	11,98
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	15,29	9,18	15,16	-	4,44	13,03
EPRA Leerstandsquote in % ³	10,7	8,7	1,4	-	2,6	9,3
WALT in Jahren ³	5,1	4,4	6,0	-	2,3	5,0

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Die TLG IMMOBILIEN geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der TLG IMMOBILIEN liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen neben den im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze insbesondere die Marktmieten, das angenommene Wachstum der Marktmieten sowie prognostizierte Zeiten für Leerstand.

Inputfaktoren	31.12.2023			31.12.2022		
	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Diskontierungszinssatz (%)	4,00	10,50	5,64	2,00	10,25	4,86
Kapitalisierungszinssatz (%) ¹	4,20	16,31	5,16	3,30	15,08	4,53
Marktmiete (EUR/m ² /Monat) ^{2,3}	1,63	36,21	14,90	1,63	36,21	13,03
Wachstum Marktmieten p.a. (%) ³	0,00	2,42	2,06	0,00	2,96	2,42
Leerstandszeit (Monate)	0,00	24,00	9,03	0,00	24,00	8,77

¹ Die ausgewiesenen Kapitalisierungszinssätze beziehen sich ausschließlich auf die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurden Sensitivitätsanalysen unter Veränderung der vorgenannten Inputfaktoren durchgeführt. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde steigen (sinken), wenn die einzelnen Inputfaktoren unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren steigen (sinken). Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Inputfaktoren sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Sensitivitätsanalyse	31.12.2023		31.12.2022	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR)	2.611.067		3.421.216	
Veränderung bei Anpassung der Inputfaktoren				
Diskontierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	105.610	4,0	142.820	4,2
Diskontierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-100.190	-3,8	-129.250	-3,8
Kapitalisierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	213.310	8,2	354.940	10,4
Kapitalisierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-174.520	-6,7	-235.160	-6,9
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	81.180	3,1	159.310	4,7
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-53.220	-2,0	-108.000	-3,2
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	277.140	10,6	461.180	13,5
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-228.130	-8,7	-355.650	-10,4
Marktmiete + 5,00%	116.050	4,4	157.600	4,6
Marktmiete - 5,00%	-122.100	-4,7	-153.680	-4,5
Wachstum Marktmieten p.a. +0,50 Prozentpunkte	85.090	3,3	70.070	2,1
Wachstum Marktmieten p.a. -0,50 Prozentpunkte	-78.810	-3,0	-68.250	-2,0
Leerstandszeit + 3 Monate	-20.000	-0,8	-11.760	-0,3
Leerstandszeit - 3 Monate	23.450	0,9	25.080	0,7

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022 bestehenden Verträge erwartet:

in EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2023	111.307	293.590	157.744	562.641
31.12.2022	129.586	334.186	172.451	636.223

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

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Die Sachanlagen befinden sich auf dem Vorjahresniveau. Der Rückgang der immateriellen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung. Der Zugang in den Nutzungsrechten resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer Büroimmobilie, welche in 2021 veräußert und teilweise zurück gemietet wurde.

Zu den weiteren IFRS 16 Angaben wird auf das Kapitel H.13 verwiesen.

Nutzungsrechte zum 31.12.2023 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	5.279	46	5.325
Zugänge zu Nutzungsrechten	1.786	0	1.786
Abgänge von Nutzungsrechten	-34	0	-34
Abschreibungen	-622	-38	-660
Sonstiges	-271	0	-271
Stand zum 31.12.	6.138	8	6.146

Nutzungsrechte zum 31.12.2022 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	3.726	122	3.848
Zugänge zu Nutzungsrechten	2.407	16	2.424
Abgänge von Nutzungsrechten	-24	-4	-28
Abschreibungen	-449	-88	-537
Sonstiges	382	0	382
Stand zum 31.12.	5.279	46	5.325

E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ohne eigene Anteile der Aroundtown) 14,40 % (zum 31. Dezember 2022 14,41 %).

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown nach IFRS Rechnungslegungsgrundsätzen aufgrund von Kapitalerhöhungen der Aroundtown im Zusammenhang mit der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungen um insgesamt 0,01 % reduziert. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Verlusten aus dem Abgang von Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 575, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ohne eigene Anteile der Aroundtown) somit 14,40 %. Aufgrund der im

Geschäftsjahr 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie der im Geschäftsjahr von Aroundtown zusätzlich gekauften Aktien an der TLG IMMOBILIEN in Höhe von 0,03 % haben sich auch die eigenen Anteile um TEUR -43 auf TEUR 418.223 reduziert.

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

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

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Buchwert zum 01.01.	1.103.617	1.320.411
Anteiliges Konzernjahresergebnis	-232.030	-73.739
Anteiliges sonstiges Ergebnis	-3.681	2.679
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	0	67.179
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	-575	-30.880
Eigene Anteile aus Rückbeteiligung	43	-13.143
Umgliederung in Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter (Dividende)	0	-42.305
Auflösung stiller Lasten aus Vollkonsolidierung GCP	0	-18.985
Abgang Geschäfts- oder Firmenwert aus Vollkonsolidierung GCP	0	-107.599
Buchwert zum 31.12.	867.374	1.103.617

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	14,40	14,41
Langfristige Vermögenswerte	28.867.500	32.491.500
Kurzfristige Vermögenswerte	4.691.800	4.855.600
Langfristige Schulden	-16.870.200	-18.234.600
Kurzfristige Schulden	-1.539.400	-1.289.100
Nettovermögen (100 %)	15.149.700	17.823.400
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-7.506.400	-8.238.100
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.100.635	1.381.242
Rückbeteiligungen ¹	-236.661	-279.147
Aufdeckung stiller Lasten	-82.668	-84.573
Geschäfts- oder Firmenwert	86.068	86.095
Buchwert des Anteils am at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.	867.374	1.103.617

¹ Beinhaltet die eigenen Anteile der TLG IMMOBILIEN aus der Rückbeteiligung mit Arountown sowie die Bereinigung des Arountown Nettovermögens um Vermögensanteile, die aus der Rückbeteiligung zwischen der Arountown und der TLG IMMOBILIEN resultieren.

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Umsatzerlöse	1.602.800	1.609.900
Konzernjahresergebnis	-2.426.400	-457.100
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	-1.987.600	-645.100
Sonstiges Ergebnis	-24.400	15.800
Gesamtergebnis	-2.450.800	-441.300
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	-2.013.200	-626.100

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mio. EUR 24.632,4, Vj. Mio. EUR 27.981,0), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2023	31.12.2022
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	6,1 %	5,6 %
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,1 %	4,7 %
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	2,0 %	2,1 %

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2023

Portfoliübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2023	Büro	Wohn- immobilien	Hotel	Einzel- handel	Logistik/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in Mio. EUR	8.961	7.715	4.584	1.081	399	1.892	24.632
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	12,9	8,6	13,0	10,7	5,0		10,7
EPRA Leerstandsquote in %	12,8	3,6	3,2	12,3	9,2		7,9
Mietrendite in %	5,0	4,8	5,2	5,5	6,1		5,0
WALT in Jahren	4,2	n/a	14,5	4,3	5,1		7,4

Investment Properties zum 31. Dezember 2022

Portfoliübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2022	Büro	Wohn- immobilien	Hotel	Einzel- handel	Logistik/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in Mio. EUR	10.796	8.342	4.660	1.489	423	2.271	27.981
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	12,1	8,3	13,3	10,1	4,8		10,3
EPRA Leerstandsquote in %	11,2	4,0	3,9	11,6	9,5		7,6
Mietrendite in %	4,3	4,3	5,1	4,6	5,6		4,5
WALT in Jahren	4,4	n/a	14,7	4,4	5,6		7,5

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen und Schuldscheinen (Mio. EUR 11.698,0, Vj.: Mio. EUR 13.307,4).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Rahmen eines (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests ein Wertminderungsbedarf der at-equity Beteiligung in Höhe von TEUR 126.584 identifiziert. Der erzielbare Ertrag aus der at-equity Beteiligung wurde zum 31. Dezember 2022 auf 6 EUR pro Aktie bemessen. Als „auslösendes Ereignis“ im Sinne des IAS 36.12 (d) wurde der Rückgang des Aktienkurses der Arountown auf einen Wert, der unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Arountown liegt, eingestuft. Auch zum 31. Dezember 2023 liegt der Aktienkurs der Arountown weiterhin unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel D.5 verwiesen.

Im Rahmen einer Unternehmensbewertung für Zwecke des Werthaltigkeitstests durch Spezialisten von Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgte die

Ermittlung eines indikativen erzielbaren Betrags zum 31. Dezember 2023. Zur Ableitung des erzielbaren Betrages wurden verschiedene Bewertungsmethoden wie markt- und einkommensbasierte Bewertungsansätze verwendet. Neben der Multiplikatormethode zur Bestimmung eines beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten, wurde ebenfalls die DCF-Methode, basierend auf einer vom Management der Aroundtown vorgelegten Geschäftsplanung für einen Planungszeitraum von vier Jahren, angewendet, um den Nutzungswert zu bestimmen. Für die Extrapolation der Geschäftsjahre nach 2027 wurde ein Wachstumsfaktor von 1,00 % angewandt. Der bei der Bewertung des Nutzungswerts verwendete Abzinsungssatz bewegte sich zwischen 4,56 % bis 5,56 % pro Jahr.

Unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen und basierend auf den Arbeitsergebnissen des unabhängigen Gutachters schätzt der Vorstand der TLG IMMOBILIEN den erzielbaren Betrag der at-equity Beteiligung unverändert auf 6 EUR pro Aktie, sodass zum 31. Dezember 2023 keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen wurde.

Der Buchwert der at-equity-Beteiligung zum 31. Dezember 2023 von TEUR 867.374 reflektiert somit die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen und im Geschäftsjahr 2022 außerplanmäßig wertgeminderten Anschaffungskosten der Anteile (abzgl. eigene Anteile aus der Rückbeteiligung), die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden.

E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige Ausleihungen	4.339	7.391
Verkäuferdarlehen	28.630	0
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	26	26
Verfügungsbeschränkte Guthaben	56.170	38.220
Derivative Finanzinstrumente	23.854	42.528
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1.114	103
Summe	114.133	88.269

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

Die Verkäuferdarlehen stehen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen im Geschäftsjahr 2023.

Bei den verfügbungsbeschränkten Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die im Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in bestehenden Darlehensverträgen zur Vermeidung von Ablösekosten vorübergehend verpfändet wurden. Nach abgeschlossenem Sicherheiten-Tausch werden die Mittel wieder freigegeben.

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Abgrenzung von angefallenen Kosten im Zusammenhang mit einem Untermietverhältnis der TLG, dessen Laufzeit 2024 beginnt.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Verkäuferdarlehen, der Derivate sowie mit TEUR 8 (Vj.: TEUR 2) der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	27.708	64.917
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-4.035	-4.022
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.673	60.894
davon aus Vermietung und Verwaltung	23.510	17.718
davon aus Veräußerung von Immobilien	140	43.115
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	61

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	72.448	882
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	16.949	17.756
Abgrenzungen	1.598	2.147
Geleistete Anzahlungen	0	7
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	14.320	14.143
Übrige sonstige Vermögenswerte	1.032	1.460
Summe Forderungen und Vermögenswerte	89.397	18.639

Die Forderungen gegen die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown sind kurzfristig und beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus einem von der TLG ausgegebenen Darlehen und den daraus resultierenden Zinsforderungen sowie Forderungen aus den Service-Verträgen mit der Aroundtown Gruppe.

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

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 1.858 (Vj.: TEUR 2.399) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	18	92
Summe	18	92

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

in TEUR	2023	2022
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	18	92

E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bankguthaben	389.783	141.171
Kassenbestände	0	1
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	389.783	141.172

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

E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

in TEUR	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	199.250	197.720
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	287.709	756.355
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-431.659	-754.825
Buchwert zum 31.12.	55.300	199.250

¹ Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.283 (Vj.: TEUR 31.386).

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

Zum Berichtsstichtag werden Immobilien in Höhe von TEUR 55.300 (VJ.: TEUR 199.250) als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich um zwei Büroimmobilien und eine Immobilie der Assetklasse Einzelhandel. Zum Berichtsstichtag waren alle Verkäufe notariell beurkundet.

E.10 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 113.237 (Vj.: TEUR 113.142). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.153.622 (Vj.: TEUR 1.150.878) aus. Die Veränderungen (TEUR 2.745) resultieren aus der Grundkapitalerhöhung gegen

Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR -669.035 auf TEUR 1.408.530 (Vj.: TEUR 2.077.566) reduziert. Ursächlich waren hier im Wesentlichen das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR -567.999 sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 99.327 an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN, was EUR 0,93 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR -1.420 (Vj.: TEUR -1.506), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 219 (Vj.: TEUR 658) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 4.099 (Vj.: TEUR 7.780).

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

01.01. - 31.12.2023 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	635	-195	440
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	123	-38	86

01.01. - 31.12.2022 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	615	-189	426
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	2.014	-618	1.396

Eigene Anteile

Eigene Anteile (TEUR 573.546) umfassen indirekt gehaltene eigene Anteile aus der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown SA sowie aus eigenen Anteilen.

Indirekt gehaltene eigene Anteile

Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine wechselseitige Beteiligung zwischen Aroundtown und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die at-Equity-Beteiligung an Aroundtown hält.

Infolgedessen wird der Buchwert der at-Equity-Beteiligung um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 418.245 reduziert und erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen. Zur Entwicklung der at-equity-Beteiligung wird auf das Kapitel E.3 verwiesen.

Aktienrückkäufe

Im ersten Halbjahr 2021 hat die TLG IMMOBILIEN auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 zwei Aktienrückkäufe zum Erwerb von insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals in Höhe von Mio. EUR 103 durchgeführt. In der Folge wurden 4.486.963 TLG Aktien zum Preis von EUR 23,25 je Aktie und 1.946.583 TLG Aktien zum Preis von EUR 26,00 je Aktie zurückgekauft. Insgesamt wurde der Betrag der eigenen Anteile aus den Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 155.323 erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen.

Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine ehemalige Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l, Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von Mio. EUR 600 emittiert. Mit entsprechender Ergänzung der die Hybridanleihe verbriefenden Globalurkunde am 29. September 2020 ist die Ersetzung der TLG Finance S.à r.l. als Emittentin durch die Aroundtown SA wirksam geworden. Als Gegenleistung für die Substitution hat TLG Finance S.à r.l zwei Namensschuldverschreibungen (Hybridanleihen) jeweils in Höhe von Mio. EUR 300 emittiert, deren Inhaber Aroundtown ist, um die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN zu bewahren. Beide Hybridanleihen wurden ohne feste Laufzeit begeben. Die Hybridanleihen sehen eine feste Verzinsung von jeweils 3,401 % p.a. vor. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihen besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden. In einer Ergänzungsvereinbarung vom 20. September 2022 zwischen der TLG Finance S.à r.l, Luxemburg (vormals Candara 1 S.à r.l) und der Aroundtown SA wurde das erste Reset-Datum vom 20. Dezember 2045 bzw. 23. Dezember 2024 dahingehend angepasst, dass eine Rückzahlung der Hybridanleihen nach Wahl der Emittentin jederzeit erfolgen kann. Am 21. September 2022 hat die TLG Finance S.à r.l die Hybridanleihen in Höhe von Mio. EUR 450 zurückgezahlt. Eine weitere Rückzahlung in Höhe von Mio. EUR 140 ist am 29. Dezember 2022 erfolgt. Aufgrund der Veräußerung der Anteile an der TLG Finance S.à r.l wurde mit Wirkung zum 30. Dezember 2022 die verbleibende Hybridanleihe in Höhe von Mio. EUR 10

von der TLG Finance S.à r.l an die TLG Finance 2 S.à r.l übertragen. Aufgrund der oben beschriebenen vertraglichen Ausgestaltung ist die verbleibende Hybridanleihe gemäß IAS 32 vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung der latenten Steuern in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen sowie darauf entfallende Ertragssteuern werden direkt im Eigenkapital erfasst.

E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Darlehensaufnahmen in Höhe von nominal TEUR 113.500 (Vj.: TEUR 79.800).

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

Zum 31. Dezember 2023 werden im Wesentlichen die im Jahr 2024 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Restlaufzeit bis 1 Jahr	58.950	44.632
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	641.637	627.612

Im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur wurden im Geschäftsjahr 2023 Bankdarlehen in Höhe von TEUR 82.156 (Vj. TEUR 25.490) vorzeitig zurückgezahlt.

E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2023 mit TEUR 674 (Vj.: TEUR 1.286) auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 4.989 (Vj.: TEUR 4.682) auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 9,28 (Vj.: 9,88) Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2023 sind in Höhe von TEUR 400 (Vj.: TEUR 362) angefallen.

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

in %	31.12.2023	31.12.2022
Rechnungszins	4,25	3,80
Rententrend ¹	2,00	2,00

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

Für die biometrischen Annahmen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ verwendet.

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

in TEUR	2023	2022
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	5.967	8.266
Zinsaufwand	219	77
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-400	-362
Versicherungsmathematische Gewinne (-) /Verluste (+)	-123	-2.014
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	5.663	5.967

Die versicherungsmathematischen Gewinne aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 41 (Vj.: TEUR 63) und auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn von TEUR 164 (Vj.: TEUR 2.077). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.048 (Vj.: TEUR 2.172) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 39 (Vj.: TEUR 410) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

Sensitivitätsanalyse 2023 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	5.195	6.208
Rententrend ¹	0,50 %	5.864	5.475

Sensitivitätsanalyse 2022 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	5.443	6.584
Rententrend ¹	0,50 %	6.189	5.761

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, des Rententrends oder der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Bei gleichzeitiger Änderung mehrerer Annahmen entspricht der daraus resultierende Gesamteffekt nicht notwendigerweise der Summe der jeweiligen Einzeleffekte. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsverpflichtungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2023	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2023
Rückstellungen aus Prozessrisiken	1.037	37	-307	-455	312
Sonstige übrige Rückstellungen	931	695	-396	-383	847
Summe	1.968	733	-703	-838	1.160

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

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

E.14 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	756.449	0	885.712
Sachanlagen	71	547	91	557
Nutzungsrechte / Leasingverbindlichkeiten	4.701	1.849	4.574	1.531
At-equity Beteiligung	0	0	399	0
Sonstige Vermögenswerte	1.422	11.374	1.678	16.406
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	1.408	0	25.631
Pensionsrückstellungen	392	0	488	0
Sonstige Rückstellungen	15	68	5	100
Finanzielle Verbindlichkeiten	633	171	1.667	265
Übrige Verbindlichkeiten	2.304	0	1.933	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	9.538	771.866	10.834	930.202
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	18.597	0	33.226	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	28.136	771.866	44.060	930.202
Saldierung	-28.136	-28.136	-44.060	-44.060
Bilanzausweis nach Saldierung	0	743.730	0	886.142

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	24.410	40.449
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	3.726	3.611
Summe latente Steuerforderungen	28.136	44.060
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	770.390	904.470
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1.476	25.731
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	771.866	930.202

Latente Steuern in Höhe von TEUR 2.904 (Vj.: TEUR 4.228) für sogenannte „Outside Basis Differences“ in Höhe von TEUR 189.362 (Vj.: TEUR 275.727) werden nicht angesetzt.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa TEUR 134.300 (Vj.: rd. TEUR 120.400) zur Körperschaftsteuer bzw. TEUR 131.200 (Vj.: rd.

TEUR 131.300) zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.15 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	6.869	12.622
Rückstellungen für Gewerbesteuer	3.334	7.806
Summe Steuerschulden	10.203	20.429

Die Steuerrückstellungen resultieren aus den erwarteten Steuernachzahlungen für das laufende Geschäftsjahr und in geringerem Umfang für noch nicht abschließend veranlagte frühere Jahre. Im Vergleich mit dem Vorjahr haben sich die bilanzierten Steuerrückstellungen insbesondere aufgrund der Zahlung von Ertragsteuern für das Jahr 2022 reduziert. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

E.16 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.495	14.182
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	538.229	611.971
Summe sonstige Verbindlichkeiten	35.691	44.897
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	9.659	15.305
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6.607	9.415
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	705	765
Leasingverbindlichkeiten	16.622	16.169
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	768	633
Abgrenzungen aus Derivaten	14	477
Investitionszuschüsse	275	495
Sonstige Steuern	1.011	1.638
Erhaltene Anzahlungen	30	0
Summe Verbindlichkeiten	586.415	671.050

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bis zu 1 Jahr	43.363	39.017
1-5 Jahre	525.680	605.637
Über 5 Jahre	17.372	26.396
Summe	586.415	671.050

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen von Aroundtown aufgrund der Substitution der Unternehmensanleihen im Juli 2020 sowie die abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten aus diesem Darlehen. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten für erbrachte Dienstleistungen im Rahmen des Service-Vertrags mit der Aroundtown.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2023 bis 2024.

Die Leasingverbindlichkeiten entstehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bilanzierung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer Büroimmobilie, welche 2021 veräußert und teilweise zurück gemietet wurde.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 275 sind TEUR 251 langfristig.

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

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2023 um knapp 14 % gesunken, was vor allem auf die im Geschäftsjahr 2022 und 2023 veräußerten Objekten zurückzuführen ist.

In den Aufwendungen aus Betriebskosten sind nicht umlegbare Aufwendungen von TEUR 9.527 (Vorjahr: TEUR 12.473) enthalten, denen keine Umsätze gegenüberstehen. Den umlegbaren Aufwendungen stehen wie im Vorjahr Erträge in ähnlicher Höhe gegenüber.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung ist um 1 % auf 31 % gesunken.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2023 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	433.512	859.613
Buchwert der veräußerten Immobilien	-428.449	-825.233
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-6.239	-11.920
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.176	22.460

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet unter anderem Wertveränderungen von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.283 (Vj.: TEUR 31.386). Diese Wertveränderungen resultieren in Höhe von TEUR - 3.236 (Vj. TEUR 7.443), aus der Bewertung von Immobilien, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2023 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten ist der Nutzen-Lasten-Wechsel in 2024 geplant.

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

Im Geschäftsjahr 2023 spiegelt sich im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR -539.973 die Entwicklung des Immobilienmarktes des vergangenen Jahres wider. Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt durch wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, hohen Energie- und Baupreisen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation. Unter diesen Rahmenbedingungen fiel das Transaktionsvolumen auf ein historisch niedriges Niveau. Einher ging diese Entwicklung mit einem Anstieg der Renditen und einer starken Preiskorrektur.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Erträge aus früheren Jahren	2.436	1.040
Auflösung von Wertberichtigungen	1.720	1.878
Übrige sonstige Erträge	544	432
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	0	67.179
Summe	4.699	70.529

Erträge aus früheren Jahren beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten und Erträge aus Vertragsstrafen.

Die übrigen sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus erbrachten Leistungen für die Aroundtown-Gruppe im Rahmen der bestehenden Service-Verträge.

Im Vorjahr resultierte die Position Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aus den Effekten aus dem Aktienrückkaufprogramm von Aroundtown, welches im Jahr 2022 beendet wurde.

F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Gehälter	3.480	4.711
Abfindungen	574	2.001
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	497	1.006
Boni	299	980
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	41	-98
Summe	4.891	8.600

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der geringeren Anzahl an Mitarbeitern gesunken.

Wir verweisen auf Abschnitt H.8.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	132	1.248
Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	656	449
Andere Anlagen und BGA	114	201
Summe	901	1.897

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	2.204	2.935
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	1.746	2.761
Kosten für Beratung und Prüfung	1.427	1.898
Nebenkosten Geschäftsräume	478	591
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	575	30.880
Sonstige Steuern	47	2
Kfz- und Reisekosten	44	76
Unternehmenswerbung	43	117
Übrige	2.165	2.275
Summe	8.729	41.534

Die Position Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown stehen im Zusammenhang mit den auf Ebene von Aroundtown durchgeführten Kapitalmaßnahmen, die den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an Aroundtown hält, unterjährig um 0,01 % reduziert haben. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

Die Position Übrige enthält im Wesentlichen Honorare für Verkehrswertgutachten, Gerichts- und Prozesskosten, Aufwendungen aus Berichtigungen des Vorsteuerabzugs für frühere Geschäftsjahre und Aufsichtsratsvergütungen.

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zinserträge aus Bankguthaben	6.360	137
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	1	29
Übrige Finanzerträge	17.299	2.315
Summe Finanzerträge	23.659	2.481
Zinsaufwand für Zinsderivate	0	4.077
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	37.481	17.089
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	219	77
Übrige Finanzaufwendungen	2.668	2.695
Summe Finanzaufwendungen	40.368	23.938
Finanzergebnis	16.709	21.457

Im Geschäftsjahr 2023 fällt der Zinsaufwand aus Darlehen aufgrund neu aufgenommener Bankdarlehen und eines gestiegenen Zinsniveaus am Markt höher aus als im Vorjahr.

Die übrigen Finanzerträge enthalten im Wesentlichen Zinserträge aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 11.972 (Vj.: TEUR 854), die die erhöhte Zinsbelastung aus Bankdarlehen aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus teilweise kompensieren, sowie Zinserträge aus einem Darlehen an Aroundtown in Höhe von TEUR 2.782 (Vj.: TEUR 0). Einen positiven Effekt auf das Finanzergebnis haben ebenso höhere Zinserträge aus Bankguthaben.

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR -21.498 (Vj.: TEUR 52.272).

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

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steuerertrag/Steueraufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Laufende Ertragsteuern	9.700	13.535
Steueraufwand auf Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	85	4.148
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	333	-2.096
Latente Steuern	-142.645	-29.040
Steuerertrag	-132.527	-13.453

Die laufenden Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.835 verringert. Das reduzierte Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung resultiert aus den Ergebnissen aus dem Verkauf von Immobilien, die im direkten Vergleich mit dem Vorjahr zu einer niedrigeren Steuerbelastung führen.

Die periodenfremden Ertragsteuern betreffen Steuerfestsetzungen für frühere Geschäftsjahre.

Im Berichtsjahr wurde insgesamt ein latenter Steuerertrag von TEUR 142.645 erfasst. Hintergrund für den latenten Steuerertrag ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, infolgedessen die bisher passivierte latente Steuerverpflichtungen erfolgswirksam anteilig aufgelöst wurden.

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

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
IFRS-Ergebnis vor Steuern	-700.652	41.793
Konzernsteuersatz in %	30,18 %	30,42 %
Erwartete Ertragsteuern	-211.457	12.713
Steuersatzänderungen	-5.580	-3.426
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	0	-1.355
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	0	1.926
Gewerbsteuerliche Kürzungen	11.255	-8.205
Steuerfreie Erträge	-197	-327
Nicht abzehbare Aufwendungen	12	47
Verluste ohne Ansatz latenter Steueransprüche	0	4.057
Nicht verrechenbare Verluste	2.795	0
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	68.179	52.974
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	374	-1.804
Latente Steuern für Vorjahre	642	-76
Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	0	-68.603
Übrige Steuereffekte	1.449	-1.374
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	-132.527	-13.453
Effektiver Steuersatz in %	18,91 %	-32,19 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj.: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj.: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin 410 % (Vj.: 417 % einschließlich übrige hebeberechtigte Gemeinden). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 % (Vj.: 14,59 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt somit 30,18 % (Vj.: 30,42 %).

Der effektive Steuersatz hat sich mit 18,91 % gegenüber dem Vorjahr (-32,19%) wieder normalisiert. Das Unternehmen hatte im Vorjahr erstmals die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung geschaffen, sodass in der Folge die gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst worden waren. Der hieraus resultierende Ertrag aus der Auflösung dieser latenten Steuern führte im Vorjahr zum negativen effektiven Steuersatz. Da der Effekt sich im Geschäftsjahr nicht mehr ergibt, hat sich der effektive Steuersatz wieder normalisiert. Die Abweichung vom Konzernsteuersatz resultiert insbesondere aus dem Ergebnis aus at-

equity bilanzierten Unternehmen, das nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu steuerpflichtigen bzw. abzugsfähigen Differenzen führt. Weitere Effekte ergeben sich aus den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen, Steuersatzänderungen sowie Steuern für Vorjahre.

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

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	44.060	79.125
Erfolgswirksame Veränderung	-15.776	-34.259
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-148	-806
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	28.136	44.060
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	930.202	993.501
Erfolgswirksame Veränderung	-158.336	-63.299
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	771.866	930.202

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

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

F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	-567.999	38.233
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	93.064	93.302
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-6,10	0,41
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	93.064	93.302
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-6,10	0,41

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8. Im Jahr 2023 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 60.616 erwirtschaftet, der sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 120.367 verringerte. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Veräußerung einer Entwicklungsimmoblie im Vorjahr zurückzuführen, die aufgrund ihrer Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs seit 2021 dem Vorratsvermögen zuzuordnen war. Die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie betrugen im Vorjahr TEUR 101.393. Gleichzeitig resultieren Auszahlungen für die Fertigstellung dieser Immobilie im Vorjahr in Höhe von TEUR 15.025. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr keine Dividenden vereinnahmt (Vj.: TEUR 35.960). Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge betreffen im Wesentlichen die Bewertung der at-Equity Beteiligung an der Aroundtown (TEUR 232.030), die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (TEUR 21.498) sowie die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 539.973). Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge in Höhe von TEUR 632 resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen der Konsolidierungseffekte der at-equity Beteiligung an Aroundtown. Siehe Kapitel E.3.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2023 mit TEUR 411.264 um TEUR 250.820 geringer als im Vorjahr. Die Veränderung erklärt sich vor allem durch geringere Einzahlungen aus den Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR -269.698). Gegenläufig wirkten höhere Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.470). Darüber hinaus wurden in 2023 in Folge von Immobilienverkäufen TEUR 17.950 in die Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung umgliedert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -223.269, verglichen mit TEUR -1.008.373 im Jahr 2022. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erfolgte Rückzahlung von Hybridkapital in Höhe von TEUR 606.624 sowie auf geringere Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter (TEUR -200.000) zurückzuführen. Darüber hinaus resultieren Einzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 113.500 (Vj.: TEUR 79.415) aus der Aufnahme neuer Kredite von Banken und Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 85.826 (Vj.: TEUR 28.994). Die Dividendenzahlungen an Aktionäre betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 99.327 (Vj.: TEUR 100.306).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2022	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2023
Langfristige Verbindlichkeiten	1.227.612	72.807	-139.282	1.161.137
Kurzfristige Verbindlichkeiten	56.602	-92.305	113.381	77.678
Gesamt Verbindlichkeiten	1.284.214	-19.498	-25.901	1.238.815

in TEUR	31.12.2021	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2022
Langfristige Verbindlichkeiten	1.199.530	72.543	-44.461	1.227.612
Kurzfristige Verbindlichkeiten	381.076	-402.410	77.936	56.602
Gesamt Verbindlichkeiten	1.580.606	-329.867	33.476	1.284.214

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

31.12.2023 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2023	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value zum 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	32.977		32.978			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	23.854			23.854	23.854	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	23.673		23.673			
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	72.448		72.448			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	57.302	57.302				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	389.783	389.783				
Summe finanzielle Vermögenswerte		600.036	447.085	129.099	23.854	23.854	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	700.587		700.587		698.371	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	12.495		12.495			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	538.229		538.229		509.034	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	35.689		35.689		35.689	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.287.000	0	1.287.000	0	1.243.094	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
AC		576.183	447.085	129.099	0	0	
FVTPL		23.854	0	0	23.854	23.854	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		1.287.000	0	1.287.000	0	1.243.094	

31.12.2022 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2022	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value zum 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	7.393		7.393			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	42.528			42.528	42.528	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	60.894		60.894			
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	882		882			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	38.347	38.347				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	141.172	141.172				
Summe finanzielle Vermögenswerte		291.217	179.519	69.169	42.528	42.528	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	672.244		672.244		655.728	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.182		14.182			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	611.971		611.971		541.609	2
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0					2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	44.897		44.897		44.897	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.343.294	0	1.343.294	0	1.242.235	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
AC		248.688	179.519	69.169	0	0	
FVTPL		42.528	0	0	42.528	42.528	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		1.343.294	0	1.343.294	0	1.242.235	

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Minderheiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten anzugeben, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-20.393	-1.423
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	21.498	-52.272
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	40.149	19.785
Summe	41.254	-33.910

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 23.659 (Vj.: TEUR 2.481) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beinhaltet die Ergebnisse aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente zu Marktwerten.

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen in Höhe von TEUR 37.481 (Vj.: TEUR 17.089) sowie Finanzaufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 301 (Vj.: TEUR 180).

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der TLG IMMOBILIEN-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch beobachtet werden. Sie sind den Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle im Zusammenhang mit den genannten Risiken verantwortlich sind. Hierdurch wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in

einem Risikohandbuch geregelt, das kontinuierlich aktualisiert wird. Die Risikomanagementfunktion ist in den Bereich Controlling integriert.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements der TLG IMMOBILIEN ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner und die jährliche Auszahlung einer Dividende ab. Es wird eine Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie verfügungsbeschränkter Finanzmittel von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsgesellschafterin.

Wie in den Vorjahren bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.611.067	3.421.216	-810.148	-23,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	55.300	199.250	-143.950	-72,3
Vorräte (IAS 2)	18	92	-74	-80,6
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	867.374	1.103.617	-236.243	-21,4
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	3.533.759	4.724.174	-1.190.415	-25,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.238.815	1.284.214	-45.399	-3,5
Zahlungsmittel	445.953	179.392	266.561	148,6
Nettoverschuldung	792.862	1.104.823	-311.960	-28,2
Loan to Value (LTV) in %	22,4	23,4	-1,0	

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (LTV) beträgt im Konzern 22,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um -1,0 Prozentpunkte gesunken. Dabei werden die Anteile an der Aroundtown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Die zuletzt im zusammengefassten Lagebericht 2022 kommunizierte langfristige Obergrenze des LTV von 45 % wurde damit unterschritten.

H.3 AUSFALLRISIKEN

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die TLG IMMOBILIEN-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern sieht sich dabei keinem wesentlichen Bonitätsrisiko durch eine einzelne Vertragspartei ausgesetzt. Das Bonitätsrisiko ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner und professionelle Bonitätsprüfungen verringert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt.

Die Bonität der Vertragspartner wird darüber hinaus laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität eines Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen und keine neuen Positionen einzugehen.

Die Bankguthaben der TLG IMMOBILIEN sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen Ausfallrisiken geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der TLG IMMOBILIEN regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder

Vereinbarungen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

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

31.12.2023 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.708	-4.035	23.673
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	114.172	-39	114.133
Summe	141.880	-4.075	137.805

31.12.2022 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.917	-4.022	60.894
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	88.304	-35	88.268
Summe	153.220	-4.058	149.162

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. Mio.EUR 7,7 (Vj.: Mio.EUR 7,9), die für die Verrechnung mit offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

31.12.2023 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.023	2.033	-343	-1.716	40	4.035
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35	7	0	-3	0	39
Summe	4.058	2.040	-343	-1.720	40	4.075

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2022 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.713	2.613	-428	-1.870	-5	4.023
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35	32	-24	-8	0	35
Summe	3.748	2.645	-452	-1.878	-5	4.058

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen finanziellen Vermögenswerte und deren Einzelwertberichtigung dargestellt.

	Summe	Sonstige finanzielle Vermögens- werte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
31.12.2023						
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	0 %	6 %	17 %	84 %
Bruttobuchwert in TEUR	141.880	114.172	20.095	2.206	950	4.457
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	4.075	39	7	135	160	3.733

	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
31.12.2022						
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	0 %	1 %	19 %	68 %
Bruttobuchwert in TEUR	153.220	88.304	56.110	2.440	622	5.744
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	4.058	35	6	24	115	3.877

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2023			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75.847	-64.636	15.269
31.12.2022			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.347	-49.903	11.733

Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2023			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-64.636	75.847	-4.058
31.12.2022			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-49.903	59.347	-2.370

Die Saldierung betrifft Forderungen gegen Mieter aus Betriebskosten, die mit den korrespondierenden Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten verrechnet werden.

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Corporate Finance/Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert des TLG IMMOBILIEN-Konzerns ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

31.12.2023	Buchwert	Fälligkeiten		
in TEUR		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	700.587	76.211	520.678	180.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.495	12.495	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	538.229	26.744	530.744	0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.066	10.832	323	7.914
Leasingverbindlichkeiten	16.622	1.306	5.858	9.458
Summe	1.286.998	127.590	1.057.603	197.538

31.12.2022 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	672.244	58.006	585.830	82.445
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.182	14.182	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	611.971	21.229	622.245	0
Sonstige Verbindlichkeiten	28.729	11.644	383	16.702
Leasingverbindlichkeiten	16.169	1.221	5.255	9.694
Summe	1.343.294	106.282	1.213.712	108.840

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 95 % (Vj.: 94 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 2,92 % (Vj.: rd. 2,13 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 31.12.2023	700.587	702.061	58.950	471.751	171.360
Prolongationsstruktur 31.12.2022	672.244	673.481	44.449	549.233	79.800

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2023 kam es, wie im Vorjahr, zu keinem Bruch eines Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

Aus der Zinsentwicklung können sich wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Diesem Zinsänderungsrisiko begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit. Als Zinssicherungsgeschäfte kommen dabei Zinsderivate zum Einsatz, die Zinsswaps, Zinscaps und Floors umfassen. Der Einsatz dieser Zinsderivate ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur ökonomischen Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet. Im Allgemeinen besteht bei allen variabel verzinslichen Darlehen eine ökonomische Sicherungsbeziehung.

Währungsrisiken existieren im TLG IMMOBILIEN-Konzern nicht, da die wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	24.168	0
davon Zinsswaps	20.187	0
davon Floors	71	0
davon Zinscaps	3.910	0
Derivate-HfT-Liabilities	0	0
davon Zinsswaps	0	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	43.088	0
davon Zinsswaps	37.964	0
davon Floors	85	0
davon Zinscaps	5.039	0
Derivate-HfT-Liabilities	0	0
davon Zinsswaps	0	0

Die abgeschlossenen Derivate wurden bis Ende März 2017 als bilanzielle Sicherungsinstrumente gem. IAS 39 eingesetzt. Das Hedge-Accounting wurde mit Beginn des zweiten Quartals 2017 aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet.

Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäftes zeitanteilig aufgelöst.

Die folgende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde.

in TEUR	2023	2022
Anfangsbestand per 01.01.	-949	-1.564
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	634	615
Endbestand per 31.12.	-314	-949

H.7 SENSITIVITÄTEN

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. In deren Rahmen wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungseffekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte (Vj. um +/- 50 Basispunkte) betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um – 50 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0 %, sofern dies vertraglich vereinbart ist. Die Cashflow-Effekte aus der Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die TLG IMMOBILIEN zum Bilanzstichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt.

Finanzinstrumente zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.171	3.171
Zinsswaps	4.658	-4.750
Zinsscaps	1.577	-1.146
Floors	-32	52

Finanzinstrumente zum 31.12.2022

in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-2.975	2.975
Zinsswaps	6.494	-6.652
Zinscaps	1.405	-1.228
Floors	-33	51

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2023 waren 31 (Vj.: 51) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2023	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im aktuellen Jahr	31.12.2022	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Vorjahr
Unbefristet Beschäftigte	30	35	46	60
Befristet Beschäftigte	1	5	5	9
Gesamt	31	40	51	69

Auf die Darstellung von Vollzeitbeschäftigten wird aufgrund der geringen Teilzeitquote wie bereits im Vorjahr verzichtet.

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	375	375
Gesamthonorar	375	375

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 375 beinhalten die Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses sowie der Prüfung des Konzernabschlusses der WCM AG in Höhe von TEUR 110.

H.10 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Im Geschäftsjahr 2023 wurde leitenden Angestellten keine Vergütungskomponente aus dem Long-Term-Incentive-Programm gewährt. Rückstellungen für in früheren Geschäftsjahren leitenden Angestellten gewährte LTI Tranchen wurden im Vorjahr in Höhe von TEUR 83 vollständig aufgelöst.

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, den TLG IMMOBILIEN-Konzern zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf ihn auszuüben, oder die durch den TLG IMMOBILIEN-Konzern beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG sowie die Tochterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert. Auch die Arountown SA, die eine beherrschende Mehrheit der TLG IMMOBILIEN hält, deren Vorstand sowie sämtliche, mit der Arountown verbundenen Unternehmen fallen hierunter.

Darüber hinaus gilt die Ouram Holding S.à r.l., Luxemburg, als nahestehendes Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im November 2019 wurde zwischen der Arountown und der TLG eine Vereinbarung („Business Combination Agreement“, BCA) über die Modalitäten eines möglichen Zusammenschlusses getroffen. Dieses BCA ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen.

Nach der Übernahme der Mehrheit durch die Arountown SA am 19. Februar 2020 wurden zunächst verschiedenen Vereinbarungen zum Informationsaustausch sowie zum Datenschutz getroffen. Darüber hinaus wurde im Oktober 2020 ein Service-Vertrag mit der Arountown SA geschlossen, der die gegenseitige Erbringung von Dienstleistungen im (faktischen) Konzern regelt. Die Zusammenarbeit schließt eine Vielzahl operativer sowie administrativer Leistungen ein, die in individuellen Anlagen beschrieben sind. Sie reichen von der Unterstützung bei operativen Immobilienfragen wie Asset- und Property Management über Transaktionsbegleitung und administrative Aufgaben wie Darlehensmanagement, Investor Relations und Kommunikation.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen durch Arountown in Höhe von TEUR 13.316 (Vj.: TEUR 6.375). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige

Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen für Aroundtown in Höhe von TEUR 155 (Vj.: TEUR 29) aus. Erträgen aus dem beschriebenen Service-Vertrag von TEUR 275 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 14.227 gegenüber.

Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown die Substitution der TLG als Emittentin und Schuldnerin aller von dieser begebenen kapitalmarktnotierten Unternehmensanleihen durch die Aroundtown, wobei die TLG Immobilien weiterhin als Garantin gegenüber den Anleihezeichnern fungiert. Auch die TLG Finance S.à r.l, Luxemburg, wurde als Emittentin und Schuldnerin der von ihr begebenen Hybridanleihe von der Aroundtown ersetzt. Die Gläubiger dieser Hybridanleihe stimmten der Substitution durch die Aroundtown im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz zu. Aufgrund der Ersetzung der ursprünglichen Emittentin wurde unter anderem auch die Garantie der Hybridanleihe durch die TLG IMMOBILIEN aufgehoben. Der Substitutionsprozess für die Hybrid-Anleihe wurde mit Anpassung der Globalurkunde und Einlieferung bei Clearstream am 29. September 2020 abgeschlossen.

Als Gegenleistung für die Substitution haben die Aroundtown und die TLG IMMOBILIEN vereinbart, die von der TLG IMMOBILIEN und der TLG Finance S.à r.l begebenen Anleihen durch konzerninterne Eigen- und Fremdkapitalinstrumente zu ersetzen. Dabei wurde die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN beibehalten. Die Konditionen der Gesellschafterfinanzierung durch die Aroundtown spiegeln die vertraglichen Konditionen der ursprünglichen Anleihefinanzierungen wider.

Gemäß Darlehensvertrag vom 31. März 2023 hat die TLG IMMOBILIEN der Aroundtown ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 150.000 gewährt. Das Darlehen ist endfällig, hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2024 und wird zu einem Zinssatz in Höhe von 3,5 % p.a. verzinst. Im August 2023 vereinbarten die TLG IMMOBILIEN und die Aroundtown in einem Nachtrag die vorzeitige Rückzahlung in Höhe von TEUR 80.500 im Wege der Aufrechnung mit bestehenden Verpflichtungen der TLG IMMOBILIEN gegenüber der Aroundtown aus Gesellschafterdarlehen mit Wirkung zum 1. August 2023. Die Teilrückzahlung des Gesellschafterdarlehens erfolgte gemäß den im Rahmen des Substitutionsprozesses vereinbarten Bedingungen aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der entsprechenden Anleihen durch Aroundtown. Zum 31. Dezember 2023 bestehen kurzfristige Forderungen gegenüber der Mehrheitsgesellschafterin für gewährte Darlehen daher nur noch in Höhe von

TEUR 69.500 (Vj.: TEUR 0) nebst Zinsforderungen in Höhe von TEUR 2.782 (Vj.: TEUR 0).

Gemäß den im Rahmen des Substitutionsprozesses vereinbarten Bedingungen zahlte die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der entsprechenden Anleihen durch Aroundtown Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 350.000 vorzeitig an Aroundtown zurück. Aufgrund der oben dargestellten Teilrückzahlung im Wege der Aufrechnung mit Darlehensforderungen der TLG IMMOBILIEN verbleiben Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen von Aroundtown in Höhe von TEUR 519.500 (Vj.: TEUR 600.000) im langfristigen und in Höhe von TEUR 5.012 (Vj.: TEUR 5.529) im kurzfristigen Bereich. Zinsaufwendungen für diese Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 8.741 (Vj.: TEUR 9.702) angefallen. Gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten von Aroundtown an die TLG IMMOBILIEN weiterberechnet. TLG IMMOBILIEN weist kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für von der Aroundtown weiterberechenbare im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten in Höhe von TEUR 59 aus. Weiterhin erhielt die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung für übernommene Garantien für die von ihr selbst emittierten Anleihen in Höhe von TEUR 121. Davon sind zum 31. Dezember 2023 TEUR 110 bezahlt worden. Darüber hinaus erhielt die TLG IMMOBILIEN Zahlungen in Höhe von TEUR 12 für Garantieansprüche aus 2022. Die verbleibenden Ansprüche für das Geschäftsjahr 2023 werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Auch die TLG Finance S.à r.l, Luxemburg, kündigte 2022 im Rahmen einer einvernehmlichen Änderung der Anleihebedingungen ihre Hybridanleihe und zahlte diese im Jahr 2022 in Höhe von TEUR 590.000 zuzüglich aufgelaufener Zinsen (TEUR 11.522) abzüglich Ausgleichszahlungen für aufgelaufene Transaktionskosten einschließlich Disagio (TEUR 833) an die Aroundtown aus. Darüber hinaus wurden am 30. Dezember 2022 von der TLG IMMOBILIEN alle ihre an der TLG Finance S.à r.l gehaltenen Anteile an die Aroundtown veräußert. Die Ansprüche aus dem Anteilsverkauf in Höhe von TEUR 61 wurden im Geschäftsjahr 2023 beglichen. Ebenso erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 30. Dezember 2022 eine Entnahme aus der Kapitalrücklage der TLG Finance S.à r.l in Höhe von TEUR 775, welche ebenfalls in 2023 an die TLG IMMOBILIEN ausgezahlt wurde. Gleichzeitig hat die TLG IMMOBILIEN mit Kaufvertrag vom 28. Dezember 2022 sämtliche

Geschäftsanteile an der TLG Finance 2 S.à.r.l, Luxemburg (ehemals: Candara 1 S.à r.l) von der Aroundtown erworben. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den verbleibenden Finanzierungsaktivitäten von der TLG Finance S.à r.l wurden am 29. Dezember 2022 an die TLG Finance 2 S.à r.l veräußert und übertragen. Für diese Übertragung von Vermögenswerten wurden in 2023 TEUR 7 an Mehrheitsgesellschafter gezahlt. Zum 31. Dezember 2023 bestehen Verbindlichkeiten der TLG Finance 2 S.à.r.l gegen Mehrheitsgesellschafter für Zinsansprüche aus der Hybridanleihe in Höhe von TEUR 340.

Die TLG hat im Rahmen von Überlassungsvereinbarungen der Aroundtown geleaste PKWs als Pool-PKWs zur Nutzung überlassen. Im Geschäftsjahr hat die TLG Leasing- und Versicherungsgebühren in Höhe von TEUR 41 an Aroundtown weiterbelastet; diese sind zum 31. Dezember 2023 vollständig von der Aroundtown beglichen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag keine weiteren Tochtergesellschaften beigetreten.

Am 23. September 2022 hat die TLG IMMOBILIEN mit einer Gesellschaft, die zum Konzernverbund der Aroundtown gehört, einen (Unter-) Mietvertrag über Mietflächen in einer von der TLG IMMOBILIEN angemieteten Büroimmobilie in Berlin geschlossen. Die Übergabe der Mietflächen soll im Laufe des Jahres 2024 erfolgen.

Der Leistungsaustausch mit nahestehenden Unternehmen erfolgt zu fremdüblichen Bedingungen. Die Fremdüblichkeit wird laufend dokumentiert und überwacht; ggf. erforderliche Anpassungen werden zeitnah vorgenommen. Die ausstehenden Salden sind unbesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Herr Armin Heidenreich wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2023 als Vorstandsmitglied bestellt.

Im Geschäftsjahr 2023 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Festvergütung	306	335
Nebenleistungen	10	17
Zwischensumme Festvergütung	316	352
Einjährige variable Vergütung (STI)	51	70
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	33
Zwischensumme variable Vergütung	51	103
Gesamtvergütung	367	455

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2023 auf- Mio. EUR 0,2 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2023 Mio. EUR 1,9 (Vj.: Mio. EUR 2,1) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2023 anteilig gewährt wurde, betrug Mio. EUR 0,1 (Vj.: Mio. EUR 0,3).

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

in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	482	736
Anteilsbasierte Vergütung	0	-37
Summe	482	699

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2023 nicht verändert.

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

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

Stellvertretender Vorsitzender des Board of Directors, Premia Properties REIC, Griechenland

Mitglied des Board of Directors, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (ab 5. Juli 2023)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (ab 5. Juli 2023)

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

David Maimon

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxembourg

Mitglied des Board of Directors, Grand City Properties SA, Luxemburg

Mitglied des Board of Directors, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 5.308 (Vj.: TEUR 4.746).

Die Gesellschaft hat zudem diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 684 (Vj.: TEUR 827). Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft sowie aus bestehenden Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien werden im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS 16 als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten abgebildet (siehe Kapitel H.13).

Nach der Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown fungiert die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für die im Geschäftsjahr 2023 ausstehenden Anleihen und erhält dafür eine angemessene Vergütung. Im Geschäftsjahr 2023 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 121. Davon sind zum 31. Dezember 2023 TEUR 110 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, resultieren im Wesentlichen aus Dauernutzungsrechten für Frei- bzw. Stellflächen sowie aus der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die vom Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Leasingverhältnisse als Leasingnehmer werden in Kapitel D.7 erläutert.

Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in den sonstigen Verbindlichkeiten. Weitere Angaben und Erläuterungen zu Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten finden sich in den entsprechenden Kapiteln E.2 und E.16.

Im Geschäftsjahr 2023 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Abschreibungen von Nutzungsrechten	660	537
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	912	633
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	35	39
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	1	7
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	1.607	1.216

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen 2023 TEUR 1.293 (Vj.: TEUR 1.482).

Die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten ist in Kapitel H.5 dargestellt.

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2023 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz
			am 31.12.2023 in TEUR	Geschäftsjahres 2023 in TEUR	
1	TLG Finance 2 S.à.r.l, Luxemburg (vormals: Candara 1 S.à.r.l, Luxemburg)	100	54	2	direkt
2	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.025	874	indirekt
3	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.289	6.923	indirekt
4	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.202	241	indirekt
5	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	14.302	2.791	indirekt
6	TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	10	4.521	direkt
7	TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3}	100	26.325	0	direkt
8	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	0	-6,8	direkt
9	TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	88.651	0	direkt
10	TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	79.225	0	direkt
11	TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100	23	-2,3	direkt
12	TLG Development GmbH, Berlin ²	100	47	-3	direkt
13	TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.761	0	direkt
14	TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	2.814	0	direkt
15	TLG FAB GmbH, Berlin ^{2,3}	100	27.896	0	direkt
16	TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100	3.460	0	direkt
17	TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	58.521	0	direkt
18	TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	73.673	186	direkt
19	TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	100	3.245	-1.293	indirekt
20	TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,8}	100	1	2.495	direkt
21	TLG Munster GmbH, Dresden (vormals: Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden) ^{2,3}	100	16.200	0	direkt

22	TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	17.725	0	direkt
23	TLG Operations 1 GmbH, Berlin ²	100	48	-2	direkt
24	TLG Operations 2 GmbH, Berlin ²	100	48	-2	direkt
25	TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100	38	-2	direkt
26	TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	28.865	0	direkt
27	TLG PB2 GmbH, Berlin ²	100	8.807	-19	direkt
28	TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.955	0	direkt
29	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100	104	0	direkt
30	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-11.249	498	direkt
31	TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-27.890	21	direkt
32	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,4}	100	1.103.728	-4.906	direkt
33	TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	10	770	direkt
34	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100	83	-23	indirekt
35	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	98,05	330.286	18.770	direkt
36	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-6.385	-2.505	indirekt
37	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100	428	130	indirekt
38	WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin) ¹	94,9	611	104	indirekt
39	WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin) ¹	94,9	853	-41	indirekt
40	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	17.804	13	indirekt
41	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	778	-3.962	indirekt
42	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,6}	94,9	6.831	4.600	indirekt
43	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	6.004	140	indirekt
44	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.598	111	indirekt
45	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,7}	94,9	2.222	1.222	indirekt
46	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.064	-58	indirekt
47	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,5}	94,9	5.283	-299	indirekt
48	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.283	381	indirekt
49	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG i.L., Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin) ^{1,6}	94,9	1.510	1.102	indirekt
50	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,9	-2.861	-2.331	indirekt
51	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	3.145	-338	indirekt
52	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	-1.218	-395	indirekt
53	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.101	-5	indirekt
54	WCM Properties I GmbH, Berlin ^{2,9}	100	25	0	indirekt
55	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	27.777	1.155	indirekt
56	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	28	-22	indirekt
57	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	373	54	indirekt
58	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	-32	-27	indirekt
59	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	25	175	indirekt
60	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-282	-45	indirekt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

⁵ Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2023

⁶ Abweichendes Geschäftsjahr (31. März). Die Zahlen beziehen sich auf den 31. März 2023

⁷ Abweichendes Geschäftsjahr (27. September). Die Zahlen beziehen sich auf den 27. September 2023

⁸ Abweichendes Geschäftsjahr (30. November). Die Zahlen beziehen sich auf den 30. November 2023

⁹ Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der vollkonsolidierten Gesellschaften um eine Gesellschaft verringert. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2.

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz
	%	am 31.12.2023	Geschäftsjahres	
		in TEUR	2023	direkt/indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg	14,40	7.439.670	-84.610	indirekt

Es handelt sich um den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Immobilientransaktionen

Im ersten Quartal 2024 erfolgte der Nutzen- und Lasten-Wechsel für eine Büroimmobilie in Dresden.

Finanzierung

Am 18. März 2024 hat die TLG IMMOBILIEN gemeinsam mit der Aroundtown in einem Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 31. März 2023 über ein kurzfristiges der Aroundtown gewährtes Darlehen in Höhe von ursprünglich EUR Mio. 150, die Laufzeit dieses Darlehens um ein weiteres Jahr, d. h. bis zum 31. März 2025, verlängert sowie den Zinssatz von 3,5 % p.a. auf 4,1 % p.a. angepasst.

Darüber hinaus sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

Berlin, den 31. März 2024

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats nach § 171 Abs. 2 AktG verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet

haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage

der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 12. April 2024

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Alexanderstraße 1

10178 Berlin

Investor Relations

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

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

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

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