

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

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	5
<b>BILANZ</b> .....	6
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	8
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	9
<b>3. AKTIVA</b> .....	11
<b>4. PASSIVA</b> .....	13
<b>5. ERTRÄGE</b> .....	17
<b>6. AUFWENDUNGEN</b> .....	18
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</b> .....	19
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	20
<b>8.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE</b> .....	20
<b>8.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	20
<b>9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)</b> .....	21
<b>10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN</b> .....	22
<b>11. TREUHANDVERMÖGEN</b> .....	22
<b>12. NACHTRAGSBERICHT</b> .....	23
<b>13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE</b> .....	23
<b>14. ANZAHL MITARBEITER</b> .....	23
<b>15. VORSTAND</b> .....	23
<b>16. AUFSICHTSRAT</b> .....	24
<b>17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG</b> .....	25
<b>18. ANTEILSBESITZ</b> .....	25
<b>19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG</b> .....	28
<b>20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT</b> .....	28

<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS .....</b>	<b>29</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT.....</b>	<b>31</b>
<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....</b>	<b>31</b>
<b>1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE .....</b>	<b>31</b>
<b>1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....</b>	<b>32</b>
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT.....</b>	<b>34</b>
<b>2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND     IMMOBILIENMÄRKTE.....</b>	<b>34</b>
<b>2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE.....</b>	<b>34</b>
<b>2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT .....</b>	<b>34</b>
<b>2.2 GESCHÄFTSVERLAUF .....</b>	<b>35</b>
<b>2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND     NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>36</b>
<b>2.3.1 ERTRAGSLAGE .....</b>	<b>36</b>
<b>2.3.2 FINANZLAGE .....</b>	<b>38</b>
<b>2.3.3 VERMÖGENSLAGE .....</b>	<b>39</b>
<b>2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>42</b>
<b>2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>44</b>
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN .....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM         RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....</b>	<b>57</b>
<b>3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON         FINANZINSTRUMENTEN.....</b>	<b>58</b>
<b>3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE.....</b>	<b>59</b>
<b>3.1.5 CHANCENBERICHT .....</b>	<b>59</b>

<b>3.2 PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>60</b>
<b>3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE.....</b>	<b>60</b>
<b>3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG .....</b>	<b>61</b>
<b>4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB .....</b>	<b>62</b>
<b>4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>62</b>
<b>4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>64</b>
<b>4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>65</b>
<b>4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>67</b>
<b>4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>67</b>
<b>5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG .....</b>	<b>68</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	274.826.743,72	887.367
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	10.593.838,83	6.452
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.841.507,35	15.782
	<b>300.262.089,90</b>	<b>909.601</b>
4. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	63.234.432,82	292.334
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	47.541.031,58	66.679
	<b>110.775.464,40</b>	<b>359.013</b>
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	4.394.237,07	7.774
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 174.312,65 (Vj.: TEUR 112)	672.729,97	1.059
	<b>5.066.967,04</b>	<b>8.834</b>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.760.337,24	30.462
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	28.905.647,24	2.000
	<b>52.665.984,48</b>	<b>32.462</b>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.155.233,35	11.572
	<b>120.598.440,63</b>	<b>497.720</b>
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.281.850,61 (Vj.: TEUR 13.230)	1.281.850,61	13.230
9. Erträge aus Gewinnabführung	66.297.161,24	9.142
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 99.000,00 (Vj.: TEUR 842)	135.026,74	904
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 9.626.480,30 (Vj.: TEUR 5.242)	26.780.161,69	6.666
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	11.078.090,35	390.340
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 21.233.587,36 (Vj.: TEUR 26.762)	41.515.815,69	46.987
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	5.446.226,44	13.559
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 47.551.157,43 (Vj.: TEUR 122.860)	55.080.779,96	132.239
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>101.971.728,47</b>	<b>-55.464</b>
17. Sonstige Steuern	269,00	0
<b>18. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>101.971.459,47</b>	<b>-55.465</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	315.072.664,35	469.865
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>417.044.123,82</b>	<b>414.400</b>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	15.700,09	354
	<b>15.700,09</b>	<b>354</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	559.387.593,13	644.569
2. Technische Anlagen	234.686,67	299
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.282,91	218
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.573.191,11	5.680
	<b>564.356.753,82</b>	<b>650.766</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.040.339.847,86	2.143.956
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	10.000
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	2.457
	<b>2.040.339.847,86</b>	<b>2.156.413</b>
	<b>2.604.712.301,77</b>	<b>2.807.533</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Immobilien	17.788,14	92
2. Unfertige Leistungen	45.969.476,68	34.777
	<b>45.987.264,82</b>	<b>34.869</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.614.823,88	4.756
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	377.626.673,27	409.306
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.297.454,95	5.327
	<b>397.538.952,10</b>	<b>419.389</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>318.670.288,59</b>	<b>148.585</b>
	<b>762.196.505,51</b>	<b>602.843</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.534.356,99</b>	<b>2.532</b>
	<b>3.370.443.164,27</b>	<b>3.412.908</b>

Passiva

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	113.237.120,00	113.142
Eigene Anteile	-6.433.546,00	-6.434
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>106.803.574,00</b>	<b>106.709</b>
Bedingtes Kapital: EUR 47.120.701,00 (Vj.: TEUR 47.215)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.091.218.774,85	1.088.474
<b>III. Bilanzgewinn</b>	417.044.123,82	414.400
	<b>1.615.066.472,67</b>	<b>1.609.583</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	<b>5.645.129,59</b>	<b>6.040</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.150.516,00	7.321
2. Steuerrückstellungen	6.797.296,89	9.587
3. Sonstige Rückstellungen	25.945.938,17	19.150
	<b>39.893.751,06</b>	<b>36.058</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	444.515.345,89	503.781
2. Erhaltene Anzahlungen	40.255.982,88	29.553
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.005.991,70	3.119
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	869.547.875,92	917.558
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 695.869,01 (Vj.: TEUR 1.761)	4.425.601,00	5.128
	<b>1.359.750.797,39</b>	<b>1.459.138</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>270.560,88</b>	<b>342</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>349.816.452,68</b>	<b>301.747</b>
	<b>3.370.443.164,27</b>	<b>3.412.908</b>

# ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

## 1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2023 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2023 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.

Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.



## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, wenn die Wertminderung dauerhaft ist, und planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Diese beträgt bei Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken 15 bis 45 Jahre, bei technischen Anlagen und Maschinen 10 bis 15 Jahre und bei Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den

Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Immobilienwerte werden von externen Gutachtern im Rahmen eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells ermittelt und beruhen unter anderem auf zukunftsorientierten, d. h. ermessensbehafteten, Schätzungen.

Ausleihungen sind zum Nennwert bilanziert.

Immobilien des Vorratsvermögens sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

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

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Bilanzstichtag zu ihrem Nennwert bilanziert.

Rechnungsabgrenzungsposten werden aktiviert, soweit Ausgaben vor dem Abschlussstichtag Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,83 % (Vj.: 1,79 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein

Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 52, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden vertragsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj.: 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj.: 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

### **3. AKTIVA**

#### **ANLAGEVERMÖGEN**

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 2.040.340 (Vj.: TEUR 2.143.956) reduziert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungsabgängen im Zusammenhang mit Kapitalrückzahlungen (TEUR 77.112), der Anwachsung von zwei Gesellschaften (TEUR 21.538) sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 11.078). Weitere Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

## **UMLAUFVERMÖGEN**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 377.627 (Vj.: TEUR 409.306) betreffen im Wesentlichen die gestundeten Kaufpreise aus Immobilienverkäufen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 226.117 (Vj. TEUR 286.761) sowie ein Darlehen an die Arountown S.A. in Höhe von TEUR 69.500. Die Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2023 erfolgten in Höhe von TEUR 2.508 (Vj. TEUR 1.330). Darüber hinaus enthalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 66.297 (Vj. für das Geschäftsjahr 2022 TEUR 9.142) sowie Erträge aus Beteiligungen für die Jahre 2021-2023 in Höhe von TEUR 4.675 (Vj. für die Jahre 2020-2022 TEUR 104.393). Die Verringerung der Forderung aus Beteiligungserträgen resultiert aus der Verrechnung mit Verbindlichkeiten aus Darlehen (TEUR 101.000) und der Abschreibung der Forderung gegen die TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG (TEUR 4.906).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus gewährten Darlehen an Dritte im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 11.288 (Vj.: TEUR 0).

Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände, ausgenommen der an Dritte gewährte Darlehen (TEUR 11.288, Vj.: TEUR 0), betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

## **RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien im Zusammenhang mit der Ausreichung von Darlehen von Tochtergesellschaften. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Disagio aus einem Darlehen von der TLG Kapweg GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.364 (Vj.: TEUR 0).

## **4. PASSIVA**

### **GRUNDKAPITAL**

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von TEUR 113.237 (Vj.: TEUR 113.121) ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 113.237.120 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

### **SACHKAPITALERHÖHUNGEN**

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

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

Im Rahmen des am 9. Februar 2018 in das Handelsregister eingetragenen Beherrschungsvertrages hat sich die TLG IMMOBILIEN verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der WCM AG deren Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von vier Aktien der TLG

IMMOBILIEN gegen 23 Aktien der WCM AG zu erwerben. Aufgrund eines zunächst vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängerte sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr vom 16. April 2018 auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, lag. Nach Abschluss des Spruchverfahrens vor dem Bundesgerichtshof durch Beschluss vom 21. Februar 2023 und dessen Veröffentlichung endete die Umtauschfrist am 5. Juni 2023.

Im Geschäftsjahr 2023 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 545.363 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 95 eingeteilt in 94.643 Aktien aus dem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht.

## **GENEHMIGTES KAPITAL**

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

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

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

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. Die TLG IMMOBILIEN hat eigene

Anteile aus den zwei Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 6.434 vom Grundkapital abgesetzt.

## **BEDINGTES KAPITAL**

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 95 (Vj.: TEUR 21) eingeteilt in 94.643 (Vj.: 21.304) Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 2.292.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Oktober 2020 um bis zu EUR 44.829.000,00 durch Ausgabe von bis zu 44.829.000 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 6. Oktober 2025 begeben werden können.

## **KAPITALRÜCKLAGE**

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Sachkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 2.745 auf TEUR 1.091.219 erhöht. Des Weiteren werden zum 31. Dezember 2023 eigene Anteile aus Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 117.008 von der freien Kapitalrücklage abgesetzt.

## **BILANZGEWINN**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juli 2023 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 99.327 aus dem Bilanzgewinn 2022 an die Aktionäre. Im Bilanzgewinn 2023 ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 315.073 enthalten.

## RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 25.946 (Vj.: TEUR 19.150) betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 1.130, Vj.: TEUR 1.029), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung inklusive Mietrechtsstreitigkeiten (TEUR 11.224, Vj.: TEUR 5.415), Baukosten (TEUR 508, Vj.: TEUR 794), ausstehende Rechnungen (TEUR 4.567, Vj.: TEUR 5.171) sowie drohende Verluste aus einem Untermietverhältnis mit einem verbundenen Unternehmen der Aroundtown-Gruppe (TEUR 8.483, Vj.: TEUR 6.740).

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2023				31.12.2022	
	Gesamt Mio. EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre Mio. EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre Mio. EUR	Gesamt Mio. EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR
gegenüber Kreditinstituten	444,5	57,3	387,2	0,0	503,8	33,0
aus erhaltenen Anzahlungen	40,3	40,3	0,0	0,0	29,6	29,6
aus Lieferungen und Leistungen	1,0	0,9	0,1	0,0	3,1	3,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	869,5	159,2	596,9	113,4	917,6	307,5
sonstige Verbindlichkeiten	4,5	4,2	0,1	0,2	5,1	4,7
<b>Summe</b>	<b>1.359,8</b>	<b>261,9</b>	<b>984,2</b>	<b>113,5</b>	<b>1.459,1</b>	<b>377,7</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 869.548 (Vj. TEUR 917.558) betreffen im Wesentlichen ein langfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 519.500 (Vj. TEUR 600.000), welches von der Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA, Luxemburg, begeben wurde sowie weitere Darlehen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 267.276 (Vj. TEUR 221.400). Darüber hinaus



beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management in Höhe von TEUR 59.010 (Vj. TEUR 76.898), die abgegrenzten Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen TEUR 5.012 in Höhe von (Vj. TEUR 5.295) sowie in Höhe von TEUR 5.446 (Vj. TEUR 13.559) die Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen. Darüber hinaus besteht eine Verbindlichkeit gegenüber einer Tochtergesellschaft im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie dieser Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 12.500 (Vj. TEUR 0), dessen Verkaufserlös teilweise von der TLG zur Teilablösung eines Bankdarlehens verwendet wurde.

## PASSIVE LATENTE STEUERN

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Latente Steuern auf Differenzen für</b>			
Sachanlagevermögen (saldiert)	-36.309	-41.045	4.736
Forderungen und Vermögensgegenstände	630	619	11
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-261.704	-204.321	-57.383
Pensionsrückstellungen	841	900	-59
Sonstige Rückstellungen	2.570	1.977	593
Aktive Rechnungsabgrenzung	633	1.667	-1.034
Organschaftliche Zurechnung	-16.160	-16.273	113
Anteile an Personengesellschaften	-50.459	-66.164	15.705
<b>Latente Steuern für temporäre Differenzen</b>	<b>-359.959</b>	<b>-322.639</b>	<b>-37.319</b>
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	0	1.003	-1.003
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	10.143	19.890	-9.747
<b>Passive latente Steuern nach Saldierung</b>	<b>-349.816</b>	<b>-301.747</b>	<b>-48.069</b>

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem Hebesatz der Stadt Berlin von 410 %.

## 5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 274.827 (Vj.: TEUR 887.367) enthalten TEUR 93.046 (Vj.: TEUR 115.499) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 175.679 (Vj.: TEUR 764.394) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 6.102 (Vj.: TEUR 7.474) aus anderen

Lieferungen und Leistungen. Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 173.826 auf den Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und TEUR 2.145 auf den Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens. Darüber hinaus enthalten die Verkaufserlöse Erlösminderungen in Höhe von TEUR -291 für den Verkauf einer Immobilie im Vorjahr aufgrund nachträglicher Kaufpreisanpassungen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 14.842 (Vj.: TEUR 15.782) betreffen im Wesentlichen TEUR 3.558 Erträge im Zusammenhang mit der Anwachsung zwei Tochtergesellschaften, TEUR 1.589 die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 2.607 Weiterberechnungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter sowie TEUR 488 Erträge aus Versicherungsentschädigungen. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 313 enthalten. Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.862 resultieren im Wesentlichen aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früherer Jahre. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind ebenfalls periodenfremd.

## **6. AUFWENDUNGEN**

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betragen TEUR 28.906 (Vj.: TEUR 2.000) und enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abschreibungen von Forderungen gegen zwei Tochtergesellschaften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 28.906).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 365.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der TLG IMMOBILIEN AG betragen TEUR 11.078 und sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig. Sie betreffen die Anteile an sieben Tochtergesellschaften, deren Anteile nicht mehr werthaltig waren.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 131 (Vj.: TEUR 202) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 7.347), latente Ertragsteuern (TEUR 47.551) sowie aperiodische Steueraufwendungen (TEUR 183).

## **7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

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

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht angenommen haben, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2023 halten außenstehende Aktionäre 2.933.672 Aktien der WCM AG. Für die auf das Geschäftsjahr 2023 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 323. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die WCM AG einen ausreichenden Bilanzgewinn erzielt hat.

### **SONSTIGE**

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

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

Bankguthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 56.170 verfügungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus den vorübergehenden Verpfändungen in Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in zwei bestehenden Darlehensverträgen zur Vermeidung von Ablösekosten und einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter.

Mit Wirkung zum 11. Mai 2022 erfolgte der Schuldbeitritt der TLG Spreestern GmbH & Co. KG ("TLG Spreestern") in ein Bankdarlehen (TEUR 138.882 Darlehensvaluta per 31. Dezember 2023) der TLG IMMOBILIEN. Beide Gesellschaften haften gesamtschuldnerisch. Im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung vereinbarten beide Parteien im Innenverhältnis zusätzlich eine anteilige Schuldübernahme in Höhe von TEUR 78.383 durch die TLG Spreestern. Eine vereinbarte Ausgleichszahlung in Höhe des anteiliges Darlehensbetrags von der TLG IMMOBILIEN an die TLG Spreestern wurde mit einer gestundeten Kaufpreisforderung der TLG IMMOBILIEN gegen die TLG Spreestern aufgerechnet.

## **8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

### **8.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE**

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

### **8.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

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

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen,

Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Miet- bzw. Leasingverträge für Fahrzeuge und Immobilien.

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

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

	<b>in TEUR</b>
<b>2024</b>	3.139
<b>2025 - 2028</b>	9.630
<b>ab 2029</b>	11.989
<b>Summe</b>	<b>24.759</b>

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 24.059 auf Mietverträge, TEUR 684 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 15 auf Leasingverträge. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen ehemaliger Büro- und Geschäftsräume der TLG IMMOBILIEN, für welche von der Gesellschaft ein Untermietverhältnis abgeschlossen wurde.

## 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

<b>Art</b>	<b>Betrag per 31.12.2023 Mio. EUR</b>	<b>Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR</b>	<b>Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR</b>	<b>Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)</b>
Zinsderivate in Sicherheitsbeziehung	254,1	9,8	0,0	n/a
Zinsderivate nicht in Sicherheitsbeziehung	256,3	12,1	0,0	n/a
<b>Summe</b>	<b>510,4</b>	<b>21,9</b>	<b>0,0</b>	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

<b>Grundgeschäft/Sicherungsinstrument</b>	<b>Risiko/Art der Bewertungseinheit</b>	<b>einbezogener Betrag</b>	<b>Höhe des abgesicherten Risikos</b>
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko / Micro hedges	Mio. EUR 254,1	Mio. EUR 254,1

Wie im Vorjahr wurde im Geschäftsjahr 2023 keine Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten gebildet.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2024 – 2029 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

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

## **10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN**

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

## **11. TREUHANDVERMÖGEN**

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.586 (Vj.: TEUR 5.683).

## **12. NACHTRAGSBERICHT**

### **Immobilientransaktionen**

Im ersten Quartal erfolgte am 29. Februar 2024 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 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.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

## **14. ANZAHL MITARBEITER**

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 35 (Vj.: 58) unbefristete und durchschnittlich 4 (Vj.: 9) befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt zwei Auszubildende beschäftigt und drei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

## **15. VORSTAND**

Als Vorstände sind berufen:

- Dvir Wolf
- Armin Heidenreich (seit 1. Juni 2023)

Die Mitglieder des Vorstands üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2023 auf TEUR 367 (Vj.: TEUR 455).

Im Jahr 2023 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 176. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 2.328.

## 16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte 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, Luxemburg

---

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

---

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

---

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 betragen TEUR 60 netto ohne Umsatzsteuer.

## **17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,99 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2023 von Mio. EUR 105,7 auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Märkte.

## **18. ANTEILSBESITZ**

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2023 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2023.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz direkt/indirekt
		am 31.12.2023 in TEUR	Geschäftsjahres 2023 in TEUR	
1 Arountown SA, Luxemburg <sup>4</sup>	14,40	7.439.670	-84.610	indirekt
2 TLG Finance 2 S.à r.l., Luxemburg (vormals: Candara 1 S.à r.l., Luxemburg)	100	54	2	direkt
3 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	2.025	874	indirekt
4 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	2.289	6.923	indirekt
5 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	1.202	241	indirekt
6 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	14.302	2.791	indirekt
7 TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	10	4.521	direkt
8 TLG BES GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	26.325	0	direkt
9 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	0	-6,8	direkt
10 TLG BN 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	88.651	0	direkt
11 TLG CCF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	79.225	0	direkt
12 TLG Central Services GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	23	-2,3	direkt
13 TLG Development GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	47	-3	direkt
14 TLG EH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	7.761	0	direkt
15 TLG EH2 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	2.814	0	direkt
16 TLG FAB GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	27.896	0	direkt
17 TLG Fixtures GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	3.460	0	direkt
18 TLG HH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	58.521	0	direkt
19 TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	73.673	186	direkt
20 TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	100	3.245	-1.293	indirekt
21 TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1,9</sup>	100	1	2.495	direkt
22 TLG Munster GmbH, Dresden (vormals: Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden) <sup>2,3</sup>	100	16.200	0	direkt
23 TLG MVF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	17.725	0	direkt
24 TLG Operations 1 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	48	-2	direkt
25 TLG Operations 2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	48	-2	direkt
26 TLG Operations 3 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	38	-2	direkt
27 TLG PB1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	28.865	0	direkt
28 TLG PB2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	8.807	-19	direkt
29 TLG PB3 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	7.955	0	direkt
30 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100	104	0	direkt
31 TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	-11.249	498	direkt
32 TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	-27.890	21	direkt
33 TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin <sup>1,5</sup>	100	1.103.728	-4.906	direkt
34 TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	10	770	direkt
35 WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100	83	-23	indirekt
36 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	98,05	330.286	18.770	direkt
37 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	-6.385	-2.505	indirekt
38 WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100	428	130	indirekt

39	WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin) <sup>1</sup>	94,9	611	104	indirekt
40	WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin) <sup>1</sup>	94,9	853	-41	indirekt
41	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	17.804	13	indirekt
42	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	778	-3.962	indirekt
43	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,7</sup>	94,9	6.831	4.600	indirekt
44	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	6.004	140	indirekt
45	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	4.598	111	indirekt
46	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,8</sup>	94,9	2.222	1.222	indirekt
47	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	5.064	-58	indirekt
48	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,6</sup>	94,9	5.283	-299	indirekt
49	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	1.283	381	indirekt
50	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG i.L., Berlin (vormals: WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin) <sup>1,7</sup>	94,9	1.510	1.102	indirekt
51	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,9	-2.861	-2.331	indirekt
52	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	3.145	-338	indirekt
53	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	-1.218	-395	indirekt
54	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,9	2.101	-5	indirekt
55	WCM Properties I GmbH, Berlin <sup>2,10</sup>	100	25	0	indirekt
56	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	27.777	1.155	indirekt
57	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	28	-22	indirekt
58	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	373	54	indirekt
59	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	-32	-27	indirekt
60	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	25	175	indirekt
61	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100	-282	-45	indirekt

<sup>1</sup> Gesellschaften werden gemäß § 264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

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

<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

<sup>4</sup> Die Zahlen beziehen sich auf den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

<sup>5</sup> Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

<sup>6</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2023.

<sup>7</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (31. März). Die Zahlen beziehen sich auf den 31. März 2023.

<sup>8</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (27. September). Die Zahlen beziehen sich auf den 27. September 2023.

<sup>9</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (30. November). Die Zahlen beziehen sich auf den 30. November 2023.

<sup>10</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

## **19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG**

Am 1. April 2022 hat die Aroundtown SA, Luxemburg, gemäß §20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr, auch ohne Hinzurechnung nach §20 Abs. 2 AktG, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG gehört. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass der Aroundtown SA gemäß §20 Abs. 4 AktG unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung (§16 Abs. 1 AktG) an der TLG IMMOBILIEN AG gehört.

## **20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT**

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, 31. März 2024

Dvir Wolf  
Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich  
Mitglied des Vorstandes

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2023 - 31.12.2023

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software	6.713.818,87	0,00	2.012.795,80	0,00	4.701.023,07
	<b>6.713.818,87</b>	<b>0,00</b>	<b>2.012.795,80</b>	<b>0,00</b>	<b>4.701.023,07</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	949.803.275,03	38.956,21	101.001.087,79	1.571.613,67	850.412.757,12
2. Technische Anlagen	822.934,86	0,00	39.574,04	0,00	783.360,82
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.774.790,01	34.892,04	1.018.039,22	0,00	791.642,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.679.915,60	464.889,18	0,00	-1.571.613,67	4.573.191,11
	<b>958.080.915,50</b>	<b>538.737,43</b>	<b>102.058.701,05</b>	<b>0,00</b>	<b>856.560.951,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.616.685.818,38	8.110.896,31	103.826.733,52	0,00	2.520.969.981,17
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	0,00	2.456.926,51	0,00	0,00
	<b>2.629.142.744,89</b>	<b>8.110.896,31</b>	<b>116.283.660,03</b>	<b>0,00</b>	<b>2.520.969.981,17</b>
	<b>3.593.937.479,26</b>	<b>8.649.633,74</b>	<b>220.355.156,88</b>	<b>0,00</b>	<b>3.382.231.956,12</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	6.359.592,75	131.511,83	1.805.781,60	4.685.322,98	15.700,09	354.226,12
	<b>6.359.592,75</b>	<b>131.511,83</b>	<b>1.805.781,60</b>	<b>4.685.322,98</b>	<b>15.700,09</b>	<b>354.226,12</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	305.234.415,21	23.499.327,59	37.708.578,81	291.025.163,99	559.387.593,13	644.568.859,82
Technische Anlagen	523.728,60	61.076,59	36.131,04	548.674,15	234.686,67	299.206,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.556.836,36	68.421,23	994.897,67	630.359,92	161.282,91	217.953,65
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	4.573.191,11	5.679.915,60
	<b>307.314.980,17</b>	<b>23.628.825,41</b>	<b>38.739.607,52</b>	<b>292.204.198,06</b>	<b>564.356.753,82</b>	<b>650.765.935,33</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	472.729.757,48	11.078.090,35	3.177.714,52	480.630.133,31	2.040.339.847,86	2.143.956.060,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51
	<b>472.729.757,48</b>	<b>11.078.090,35</b>	<b>3.177.714,52</b>	<b>480.630.133,31</b>	<b>2.040.339.847,86</b>	<b>2.156.412.987,41</b>
	<b>786.404.330,40</b>	<b>34.838.427,59</b>	<b>43.723.103,64</b>	<b>777.519.654,35</b>	<b>2.604.712.301,77</b>	<b>2.807.533.148,86</b>

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## 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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,7 Mio. m<sup>2</sup>) 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:

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

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

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

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

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 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 %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>120.555</b>	<b>137.852</b>	<b>-17.296</b>	<b>-12,6</b>
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
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-430.415</b>	<b>211.302</b>	<b>-641.717</b>	<b>-303,7</b>
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
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-700.652</b>	<b>41.793</b>	<b>-742.445</b>	<b>-1.776,5</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	132.527	13.453	119.074	885,1
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-568.125</b>	<b>55.246</b>	<b>-623.371</b>	<b>-1.128,4</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-3.156	4.502	-7.657	-170,1
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-571.281</b>	<b>59.748</b>	<b>-631.029</b>	<b>-1.056,2</b>

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 Renditeerwartung 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
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>248.611</b>	<b>-165.307</b>	<b>413.918</b>	<b>250,4</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141.172	306.479	-165.307	-53,9
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>389.783</b>	<b>141.172</b>	<b>248.611</b>	<b>176,1</b>

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
<b>Vermögen</b>	<b>4.168.417</b>	<b>5.049.545</b>	<b>-881.128</b>	<b>-17,5</b>
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
<b>Kapital</b>	<b>4.168.417</b>	<b>5.049.545</b>	<b>-881.128</b>	<b>-17,5</b>

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 Aaroundtown 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 verfügungsbeschränkten 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
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>50,9</b>	<b>55,3</b>	<b>-4,4</b>	

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 %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-568.125</b>	<b>55.246</b>	<b>-623.371</b>	<b>-1.128,4</b>
Steuern aus Einkommen und Ertrag	-132.527	-13.453	-119.074	-885,1
<b>EBT</b>	<b>-700.652</b>	<b>41.793</b>	<b>-742.445</b>	<b>-1.776,5</b>
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 <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	2.461	-32.898	35.359	107,5
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.952	-6.488	-463	-7,1
<b>FFO</b>	<b>132.081</b>	<b>123.279</b>	<b>8.802</b>	<b>7,1</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>3</sup>	93.064	93.302		
<b>FFO je Aktie in Euro</b>	<b>1,42</b>	<b>1,32</b>	<b>0,10</b>	<b>7,6</b>

<sup>1</sup> 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).

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

<sup>3</sup> 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
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>3.533.759</b>	<b>4.724.174</b>	<b>-1.190.415</b>	<b>-25,2</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.238.815	1.284.214	-45.399	-3,5
Zahlungsmittel	445.953	179.392	266.561	148,6
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>792.862</b>	<b>1.104.823</b>	<b>-311.960</b>	<b>-28,2</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %</b>	<b>22,4</b>	<b>23,4</b>	<b>-1,0</b>	

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 Kauttionen 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.

## **UNTERNEHMENSSEZIFISCHE 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 Aaroundtown-Anteile kann die Vermögenslage der TLG aufgrund ihres hohen Anteils an der Bilanzsumme maßgeblich beeinflussen.

In diesem Zusammenhang wird der Buchwert der Aroundtown-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 Aroundtown 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 EPR-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
<b>Gesamtleistung</b>	<b>285.421</b>	<b>893.819</b>	<b>-608.399</b>	<b>-68</b>
Betrieblicher Aufwand	-143.088	-406.337	263.249	65
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>142.333</b>	<b>487.482</b>	<b>-345.150</b>	<b>-71</b>
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>192.207</b>	<b>458.502</b>	<b>-266.295</b>	<b>-58</b>
Nicht operatives Ergebnis	-35.154	-381.726	346.572	91
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>157.053</b>	<b>76.776</b>	<b>80.277</b>	<b>105</b>
Ertragsteuern	-55.081	-132.239	77.159	58
<b>Jahresergebnis</b>	<b>101.972</b>	<b>-55.464</b>	<b>157.436</b>	<b>284</b>

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

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
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>259.660</b>	<b>148.585</b>	<b>111.075</b>



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 Entwicklungimmobilie 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 verfügungsbeschränkte 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
<b>Vermögen</b>	<b>3.370.443</b>	<b>100,0</b>	<b>3.412.908</b>	<b>100,0</b>	<b>-42.465</b>	<b>-1,2</b>
Eigenkapital <sup>1</sup>	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
<b>Kapital</b>	<b>3.370.443</b>	<b>100,0</b>	<b>3.412.908</b>	<b>100,0</b>	<b>-42.465</b>	<b>-1,2</b>

<sup>1</sup> 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 Aaroundtown 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. SCHLUSSEKLRÄRUNG 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 Schlusserklärung 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

---

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

---

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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 Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht*

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

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

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

---

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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