

**Konzernabschluss und zusammengefasster Lagebericht
zum 31. Dezember 2022 der TLG IMMOBILIEN AG,
Berlin**

Inhalt

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	7
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022	10
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	10
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	10
1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....	11
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE ...	13
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	13
2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt.....	13
2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt	13
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF.....	14
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	15
2.3.1 Ertragslage.....	15
2.3.2 Finanzlage	18
2.3.3 Vermögenslage.....	19
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	22
2.3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	24
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT.....	25
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	25
3.1.1 Risikobericht und Einzelrisiken	25
3.1.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess	37
3.1.3 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	38
3.1.4 Gesamtrisikolage.....	38
3.1.5 Chancenbericht.....	39
3.2 PROGNOSEBERICHT.....	39
3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	40

3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung	41
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	42
4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	42
4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	44
4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	45
4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	46
4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS.....	46
5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG	47
Konzernabschluss.....	48
Konzerngesamtergebnisrechnung	48
Konzernbilanz	49
Konzernkapitalflussrechnung	51
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	52
Konzernanhang.....	53
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG	53
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	53
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES.....	53
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	55
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS	55
B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	55
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE.....	57
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	57
C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS	59
C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE.....	60
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	62
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	62

D.2 SACHANLAGEN	65
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	66
D.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	66
D.5 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE.....	67
D.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	67
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER	68
D.8 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER	69
D.9 VORRÄTE	69
D.10 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE.....	70
D.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	70
D.12 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	70
D.13 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	71
D.14 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	71
D.15 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG	72
D.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	73
D.17 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	73
D.18 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE	74
D.19 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES.....	74
D.20 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	76
D.21 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND	77
D.22 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	77
D.23 FREMDKAPITALKOSTEN	79
D.24 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	79
D.25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	81
D.26 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	81
E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	83
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	83

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE.....	90
E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	91
E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	95
E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN.....	96
E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE	97
E.7 VORRÄTE.....	97
E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	98
E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE.....	98
E.10 EIGENKAPITAL	99
E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	101
E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	102
E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	104
E.14 LATENTE STEUERN	104
E.15 STEUERSCHULDEN	106
E.16 VERBINDLICHKEITEN.....	106
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	108
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG.....	108
F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN	108
F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN.....	109
F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	109
F.5 PERSONALAUFWAND.....	109
F.6 ABSCHREIBUNGEN	110
F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	110
F.8 FINANZERGEBNIS	111
F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	111

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	112
F.11 ERGEBNIS JE AKTIE	114
G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	115
H. SONSTIGE ANGABEN	117
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	117
H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	117
H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN	118
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	119
H.3 AUSFALLRISIKEN	121
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN	124
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	124
H.6 MARKTRISIKEN	126
H.7 SENSITIVITÄTEN	127
H.8 ANZAHL DER MITARBEITER	128
H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	129
H.10 IFRS-2-PROGRAMME	129
H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER	129
H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE	129
H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	130
H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	136
H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE	136
H.14 ANTEILSBESITZLISTE	137
H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	140

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

trotz des Krieges in der Ukraine, der hohen Inflation und steigender Zinsen am Markt hat die TLG IMMOBILIEN AG auch im Geschäftsjahr 2022 ein zufriedenstellendes wirtschaftliches Ergebnis erzielt und sich am Markt behaupten können. Neben der weiteren Vertiefung des Zusammenschlusses mit der Aroundtown SA zu einem führenden Immobilienunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN AG auf das sich ändernde Marktumfeld reagiert und das Portfolio wie auch schon im Jahre 2021 unter erfolgreicher Nutzung sich bietender Marktchancen bereinigt.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegende Rolle sehr sorgfältig ausgefüllt. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

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

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

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

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 nebst den jeweiligen Lageberichten wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 26. Juli 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (FAIR AUDIT), geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates/Prüfungsausschusses am 13. April 2023 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Nach eingehender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss dem Ergebnis der Prüfung zu.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns, den Abhängigkeitsbericht sowie die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Nach Durchsicht der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sowie auf Basis der abschließenden

Ergebnisse seiner eigenen Prüfungen hat der Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und den Abhängigkeitsbericht gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2023 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,93 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2022 von 113.142.477 abzüglich 6.433.546 von der Gesellschaft selbst gehaltener Aktien, d.h. für 106.708.931 Aktien vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Eran Amir hat sein Mandat als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 28. Februar 2022 und Herr Klaus Krägel hat sein Mandat als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. Juli 2022 niedergelegt. Seitdem vertritt Herr Dvir Wolf die Gesellschaft als Vorstand allein.

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

Berlin, im April 2023

Für den Aufsichtsrat



Frank Roseen

Aufsichtsratsvorsitzender

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022

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 2022 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 ausführt:

Portfoliomanagement

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

Asset Management

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

Property Management

Das Property Management ist für alle Aufgaben der laufenden Immobilienverwaltung zuständig. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen im praktischen und kaufmännischen

Sinne ebenso wie die Einbindung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Hausverwaltung.

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

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland stieg 2022 um 1,8 %. Im dritten Quartal 2022 hatten die Investitionen und der private Verbrauch jedoch noch nicht wieder das Niveau von vor der Pandemie erreicht und gingen im vierten Quartal zurück, wobei das BIP um 0,2 % schrumpfte.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Ende Dezember betrug der Büroflächenumsatz in den "Big 7" in Deutschland ("Big 7": Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) 3,5 Mio. m². Das waren rund 6,5 % mehr als im Vorjahr.

Der steigenden Vermietungsnachfrage stand im vergangenen Jahr ein insgesamt erhöhtes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstand) und fertig gestellten Neubauf Flächen gegenüber. Infolgedessen erhöhte sich der Leerstand in den Big 7 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 9 % auf 4,7 Mio. m², wobei die Leerstandsquote entsprechend von 4,5 % auf 4,9 % stieg. In den Big 7 hat sich die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr zum Teil deutlich erhöht.

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der Einzelhandelsmietmarkt blieb im Jahr 2022 insgesamt stabil. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Der Flächenumsatz von 421.000 m² im Jahr 2022 lag 3 % unter dem Vorjahresergebnis, und 9 % über dem Pandemiejahr 2020.

Die Verfügbarkeitsquote für freie Flächen blieb Ende 2022 auf hohem Niveau und erreichte mit 17 % den höchsten Stand seit der ersten Erfassung im Jahr 2018.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die TLG hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Konzernjahresergebnis von Mio. EUR 55 und FFO von Mio. EUR 123 abgeschlossen. Die Gesellschaft hat eine außerplanmäßige Wertminderung auf ihre Beteiligung an der Aroundtown SA verzeichnet. Insgesamt bewertet die TLG das Geschäftsjahr 2022 trotz der ungünstigen Marktentwicklung aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine, der hohen Inflation sowie gestiegener Zinsen 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.

Zum 31. Dezember 2022 wies das Portfolio der TLG (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) einen Marktwert von Mrd. EUR 3,4 (im Vorjahr Mrd. EUR 4,1). Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio:

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	1.936.181	425.237	229.781	802.436	27.581	3.421.216
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.729	1.911	3.387	-	514	3.034
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ³	76.784	23.243	11.627	20.265	3.055	134.974
Mietrendite auf Istmiete (%) ²	4,0	5,5	5,0	-	11,2	4,4
EPRA Leerstandsquote (%)	10,7	8,7	1,4	8,8	2,6	9,2
WALT (Jahre)	5,1	4,4	6,0	2,3	2,3	4,6

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

² Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

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

Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Immobilienportfolio (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) insgesamt 114 Objekte (Vorjahr: 139) mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 3.421.216 (Vorjahr: TEUR 4.099.102). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 756.355, die durch Investitionen in das Portfolio sowie Marktwertanpassungen teilweise kompensiert wurden. Zum Bilanzstichtag wurden für alle zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio ohne die zur Veräußerung gehaltener Immobilien betrug zum Jahresende 2022 TEUR 134.974 (Vorjahr: TEUR 158.656). Auf like-for-like Basis erhöhte sich die Jahresnettokaltmiete um TEUR 8.459 (6,7%). Die Neuvermietungen konnten die Beendigung von Mietverträgen mehr als kompensieren. Im Jahr 2022 hat sich die Miete der Bestandsmieter ohne Neuvermietung auf like-for-like Basis leicht erhöht, insbesondere aufgrund von indexbedingten Mietanstiegen.

Die EPRA Leerstandsquote sank leicht auf 9,2 % (Vorjahr: 9,5 %). Die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WALT) lag im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 4,6 Jahren. Auf like-for-like Basis verringerte sich die EPRA-Leerstandsquote um 1,1 Prozentpunkte und der WALT um 0,2 Jahre.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN schloss das Jahr 2022 mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 55.246 ab, im Vergleich zu TEUR 315.046 im Vorjahr:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	137.852	157.870	-20.018	-12,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.494	188.686	-156.192	-82,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	22.460	34.220	-11.760	-34,4
Sonstige betriebliche Erträge	70.529	24.809	45.719	184,3
Personalaufwand	-8.600	-12.248	3.648	29,8
Abschreibungen	-1.897	-2.019	122	6,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.534	-24.459	-17.075	-69,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	211.302	366.859	-155.557	-42,4
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-200.324	69.260	-269.584	-389,2
Finanzerträge	2.481	968	1.513	156,3
Finanzaufwendungen	-23.938	-37.378	13.440	36,0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	52.272	17.244	35.028	203,1
Ergebnis vor Steuern	41.793	416.953	-375.160	-90,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	13.453	-101.907	115.360	113,2
Konzernjahresergebnis	55.246	315.046	-259.800	-82,5
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	4.502	13.725	-9.223	-67,2
Konzerngesamtergebnis	59.748	328.770	-269.022	-81,8

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im vergangenen Jahr um TEUR 20.018, hauptsächlich aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen von TEUR 172.677 auf TEUR 153.554 führten.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 32.494, gegenüber TEUR 188.686 im Jahr 2021. Der Anstieg des Immobilienbewertungsergebnisses in den ersten neun Monaten des Jahres 2022, das hauptsächlich auf das operative Wachstum und inflationsbedingte Indexierungen zurückzuführen ist, wurde teilweise durch eine negative Entwicklung im vierten Quartal 2022 gedämpft, die vor allem auf steigende Diskontierungszinssätze zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 22.460, verglichen mit TEUR 34.220 im Jahr 2021. Das Ergebnis spiegelt die über dem Buchwert der Immobilien erzielten Veräußerungsgewinne wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 70.529, gegenüber TEUR 24.809 im Vorjahr. Dieser Anstieg ist 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 12.248 im Jahr 2021 auf TEUR 8.600 im Jahr 2022, was in erster Linie auf die sinkende Zahl der Mitarbeiter zurückzuführen ist. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf den Abschluss von Dienstleistungsvereinbarungen mit Aroundtown zur Realisierung von Effizienzgewinnen und Synergien sowie auf Änderungen der organisatorischen Abläufe zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 41.534, gegenüber TEUR 24.459 im Jahr 2021. Dies ist hauptsächlich auf die Konsolidierungseffekte im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aufgrund von Kapitalmaßnahmen, insbesondere die Ausgabe einer Aktiendividende, auf Ebene von Aroundtown zurückzuführen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf einen Verlust in Höhe von TEUR 200.324, der im Wesentlichen auf eine Wertminderung gemäß IAS 36 zurückzuführen ist, wonach im Rahmen eines Wertminderungstests ein indikativer erzielbarer Betrag durch einen externen Gutachter ermittelt wurde. Der Verlust beinhaltet auch das anteilige negative Konzernjahresergebnis von Aroundtown. Im Vorjahr wurde ein Gewinn von TEUR 69.260 erzielt.

Die Finanzaufwendungen für das Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf TEUR 23.938 (Vj.: TEUR 37.378) und sind vor allem aufgrund von Rückzahlungen und Tilgungen von Schulden unter Verwendung der verfügbaren Mittel aus den Immobilienverkäufen gesunken.

Das Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten führte zu einem Ertrag von TEUR 52.272 für 2022, der um TEUR 35.028 höher ist als im Vorjahr. Diese Veränderung resultiert aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte für die Darlehen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag führten zu einem Ertrag von TEUR 13.453 im Geschäftsjahr 2022, der im Wesentlichen auf einen einmaligen Ertrag aus der Auflösung von latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten zurückzuführen ist. Im Vorjahr betrug der Ertragsteueraufwand TEUR 101.907 und stand im Einklang mit dem Ergebnis vor Steuern.

2.3.2 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode des IAS 7 erstellt. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 141.172 und zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 306.479.

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	180.984	156.516	24.467	15,6
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	662.083	585.621	76.463	13,1
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.008.374	-959.683	-48.690	-5,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-165.307	-217.546	52.239	24,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	306.479	524.025	-217.546	-41,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	141.172	306.479	-165.307	-53,9

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 180.984 erzielt, verglichen mit TEUR 156.516 im Vorjahr. Der Anstieg ist hauptsächlich auf den Erlös in Höhe von TEUR 86.768 aus der Veräußerung einer Immobilie zurückzuführen, die sich in der Entwicklung befand und zum Verkauf bestimmt war und daher als Vorratsvermögen klassifiziert wurde. Dies wurde hauptsächlich durch ein geringeres operatives Ergebnis und eine niedrigere Dividende von Aroundtown ausgeglichen, die sich aus der zeitlichen Verschiebung der Dividende für 2019 ergab, die erst 2021 ausgezahlt wurde und daher zu einer höheren Bardividende im Vorjahr führte.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 662.083, verglichen mit TEUR 585.621 im Jahr 2021. Dies war hauptsächlich auf die höheren Veräußerungserlöse im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zu 2021 zurückzuführen. Im Jahr 2021 wurden liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkung in Höhe von TEUR 115.309 aufgelöst und trugen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit positiv bei, während im Geschäftsjahr 2022 TEUR 38.131 als liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkung erfasst wurden und den gegenläufigen Effekt hatten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -1.008.374, verglichen mit TEUR -959.683 im Jahr 2021. Der Anstieg ist hauptsächlich auf ein höheres Volumen an zurückgezahlten Darlehen und Hybridkapital im Geschäftsjahr 2022 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	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.421.216	4.099.102	-677.887	-16,5
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.103.617	1.320.411	-216.794	-16,4
Andere langfristige Vermögenswerte	21.452	23.249	-1.798	-7,7
Finanzanlagen	49.921	10.194	39.727	389,7
Flüssige Mittel	141.172	306.479	-165.308	-53,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	199.250	197.720	1.530	0,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	112.917	103.706	9.211	8,9
Vermögen	5.049.545	6.060.862	-1.011.317	-16,7
Eigenkapital	2.791.745	3.446.107	-654.362	-19,0
Langfristige Verbindlichkeiten	1.265.613	1.258.209	7.404	0,6
Passive latente Steuern	886.142	914.376	-28.234	-3,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	106.046	442.170	-336.125	-76,0
Kapital	5.049.545	6.060.862	-1.011.317	-16,7

Das wesentliche Vermögen der Gesellschaft entfällt mit TEUR 3.421.216 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, verglichen mit TEUR 4.099.102 im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Laufe des Jahres zurückzuführen, der durch das positive Bewertungsergebnis und Investitionen teilweise kompensiert wurde.

Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen auf TEUR 1.103.617, verglichen mit TEUR 1.320.411 zum 31. Dezember 2021. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 126.584 zurückzuführen, sowie auf den Anteil der TLG an dem negativen Konzernjahresergebnis von Aroundtown.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 49.921 und waren damit um TEUR 39.727 höher als im Jahr 2021, was hauptsächlich auf den Anstieg der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente zurückzuführen ist.

Die flüssigen Mittel beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 141.172, um TEUR 165.308 niedriger als im Vorjahr, was auf den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.008.373 zurückzuführen ist, der weitestgehend durch den positiven operativen und Investitions-Cashflow kompensiert wurde.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 112.917, verglichen mit TEUR 103.706 zum 31. Dezember 2021. Der Anstieg besteht hauptsächlich aus Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien und aus verfügungsbeschränkten Guthaben zum 31. Dezember 2022. Dies wurde durch einen Rückgang der Vorräte kompensiert, der auf den Verkauf eines Bauprojekts zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 2.791.745, verglichen mit TEUR 3.446.107 im Vorjahr, und damit um TEUR 654.362 geringer. Das Eigenkapital verringerte sich hauptsächlich aufgrund der Rückzahlung des Hybridkapitals und der Dividendenausschüttung, die teilweise durch das positive Konzernjahresergebnis kompensiert wurden.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 1.265.613 und waren damit um TEUR 7.404 höher als im Vorjahr. Dies ist in erster Linie auf die neue Bankfinanzierung zurückzuführen, die durch die Rückzahlung von Bankdarlehen und die Veränderung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumenten ausgeglichen wurde.

Die passiven latenten Steuern sind im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 28.234 gesunken, was im Wesentlichen auf die Auflösung von latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen zum 31. Dezember 2022 bei TEUR 106.046 und damit um TEUR 336.125 geringer als zum 31. Dezember 2021. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Rückzahlung eines Gesellschafterdarlehens zurückzuführen.

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	2.791.745	3.446.107	-654.362	-19,0
Kapital	5.049.545	6.060.862	-1.011.317	-16,7
Eigenkapitalquote in %	55,3	56,9	-1,6	

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2022 55,3 % und ist damit um 1,6 % niedriger als im Vorjahr. Das Gesamtkapital hat sich um TEUR 1.011.317 verringert, vor allem durch den Rückgang des Hybridkapitals und der Finanzverbindlichkeiten. Das Eigenkapital ist um TEUR 654.363 gesunken, was in erster Linie auf die Rückzahlung von Hybridkapital und Dividendenausschüttung zurückzuführen ist, die teilweise durch das positive Konzernjahresergebnis ausgeglichen wurden.

Die TLG hält eigene Anteile aus zwei Aktienrückkäufen im Jahr 2021. Erläuterungen gemäß §160 Absatz 1 Nr. 2 Aktiengesetz erfolgen im Konzernanhang.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

Die Funds From Operations (FFO) entwickelten sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	55.246	315.046	-259.800	-82,5
Steuern aus Einkommen und Ertrag	-13.453	101.907	-115.360	-113,2
EBT	41.793	416.953	-375.160	-90,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-22.460	-34.220	11.760	34,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-32.494	-188.686	156.192	82,8
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-52.272	-17.244	-35.028	-203,1
Abschreibungen	1.897	2.019	-122	-6,1
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	200.324	-69.260	269.584	389,2
Zurechnung von Dividenden aus Beteiligungen ²	42.305	41.615	690	1,7
Auf Minderheiten entfallend	-383	-396	13	3,4
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-16.046	-20.406	4.360	21,4
Sonstige Effekte ¹	-32.898	1.940	-34.837	-1.795,9
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.488	-5.318	-1.170	-22,0
FFO	123.279	126.997	-3.718	-2,9
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	93.302	94.491		
FFO je Aktie in Euro	1,32	1,34	-0,02	-1,5

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten:

- (a) Aufwendungen aus Restrukturierungen (beinhalten Personal- und sonstige Effekte) TEUR 2.210 (Vj.: TEUR 2.347),
- (b) Transaktionskosten TEUR 9 (Vj.: TEUR 250),
- (c) Bewertungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen TEUR 907 (Vj.: TEUR 1.049),
- (d) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 106 (Vj.: TEUR 7.177),
- (e) Konsolidierungsbedingte Effekte innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen TEUR -36.299 (Vj.: TEUR -8.883).

² Zusammengesetzt aus der erwirtschafteten Dividende gemäß der Dividendenpolitik der Beteiligungen.

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2021 93,6 Mio., zum 31. Dezember 2022 93,2 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 2022 beliefen sich auf TEUR 123.279 und fielen damit TEUR 3.718 niedriger aus als im Jahr 2021. Hauptursache für den Rückgang ist das verkaufsbedingte niedrigere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr, gegenläufig wirkten sich niedrigere Finanz-, Betriebs- und Personalkosten aus.

Die FFO je Aktie sanken dementsprechend auf 1,32 Euro je Aktie im Geschäftsjahr 2022 verglichen mit 1,34 Euro je Aktie im Jahr 2021.

Die FFO-Prognose der TLG für das Geschäftsjahr 2022 lag in einer Bandbreite von Mio. EUR 98 bis Mio. EUR 108. Mit den FFO von Mio. EUR 123 wurde die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 übertroffen. Dies ist hauptsächlich auf die vorzeitige Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten und die daraus resultierenden verminderten Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Loan to Value (LTV)

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.421.216	4.099.102	-677.887	-16,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	199.250	197.720	1.530	0,8
Vorräte (IAS 2)	92	86.860	-86.768	-99,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.103.617	1.320.411	-216.794	-16,4
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	4.724.174	5.704.093	-979.919	-17,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.284.214	1.580.606	-296.392	-18,8
Zahlungsmittel	179.392	306.568	-127.177	-41,5
Nettoverschuldung	1.104.823	1.274.038	-169.215	-13,3
Loan to Value (LTV) in %	23,4	22,3	1,1	

Zum 31. Dezember 2022 betrug der LTV 23,4 % und lag damit deutlich unter der langfristigen Politik der Obergrenze von 45 %.

2.3.5 NICHT-FINANZIELLE 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 2022 waren bei der TLG 51 (Vorjahr: 98) Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Der Rückgang der Beschäftigtenzahl resultiert im Wesentlichen aus Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und der Nutzung von Synergien aus der Zusammenarbeit mit Aroundtown im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

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. Sich aus dem Ukraine-Krieg und der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

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.

Immobilien-spezifische 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 sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Mietausfallrisiko

Die TLG verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von wichtigen Ankermietern entstehen. Zur präventiven Minimierung des Zahlungsausfallrisikos erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Mietausfallrisiko hat generell ein hohes Schadenspotenzial. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und ihrer Nachwirkungen besteht das Risiko, dass Mieter aus den Bereichen Tourismus, Gastronomie und Hotellerie besonders von den pandemischen Folgen betroffen sind und insolvent werden. 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. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird als mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als gering 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 unwesentlich 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.

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

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. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenpotenzial sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit mittel.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften und Beteiligungen der TLG, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z. B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen, insbesondere in Folge von Share Deals, erforderlich werden. 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 Aroundtown-Anteile kann die Vermögenslage der TLG aufgrund ihres hohen Anteils an der Bilanzsumme maßgeblich beeinflussen.

Besondere Bedeutung kommt dabei den nach IFRS und Kapitalmarktstandards ermittelten finanziellen Leistungsindikatoren von Aroundtown zu, insbesondere dem EPRA NTA, der auch bei einem vorübergehend niedrigeren Börsenkurs für die Beurteilung der Bewertung maßgeblich bleibt. Ein Vertreter der TLG übt zudem eine Aufsichtsfunktion im Verwaltungsrat der Aroundtown aus. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial 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.

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 Fristenbuch 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.

Auch die Zunahme von Rechtsansprüchen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ändert nichts an dieser Einschätzung, da auch diesen regelmäßig eine längere außergerichtliche Verhandlungsphase vorausgeht und die Gerichtsverfahren planbar sind. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial 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. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial mittel bei unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit.

Daten- und IT-Risiken

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

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

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 drohen bei Datenschutzverstößen sehr hohe Bußgelder. Aufgrund seiner Bedeutung wurde ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) eingerichtet. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des ERP-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Interne und externe Straftaten

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

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

Risiken aus höherer Gewalt

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

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

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

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Die Erfüllung der ESG-Kriterien der Europäischen Union (engl. Abkürzung für Umwelt, Soziales und verantwortungsbewusste Unternehmensführung) stellt neue Anforderungen an

die TLG als Bestandshalterin von Gewerbeimmobilien. 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 und der Wirtschaftsprüfung 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 monatlich bewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichend hohe Bonität verfügen.

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 2022 als unternehmenstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr und unter Berücksichtigung des Eigenkapitals hat sich die Risikosituation moderat erhöht.

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

Es wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaft Anfang 2023 einen weiteren leichten Rückgang erleiden wird, da die Energiepreise immer noch hoch sind. Gleichzeitig wird sich das Exportwachstum aufgrund der schwachen Außenhandelsnachfrage verlangsamen.

Die Abschwächung der Energiepreisinflation, die allmähliche Anpassung der Lieferketten und die insgesamt soliden Unternehmensfinanzen dürften die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Investitionswachstums im Jahr 2023 schaffen. Der Druck auf die Gewinnspannen der Unternehmen aufgrund des starken Anstiegs der Erzeugerpreise hat jedoch die Aussichten für Anlageninvestitionen beeinträchtigt, und die höheren Bau- und Kreditkosten werden voraussichtlich die Bauwirtschaft belasten. In dem Maße, wie sich die Versorgungsengpässe auflösen und die Außenhandelsnachfrage steigt, dürften die Exporteure in der Lage sein, ihre Produktionsrückstände abzubauen und von der sich erholenden weltweiten Nachfrage zu profitieren. Insgesamt wird für 2023 ein leichter Anstieg des realen BIP um 0,2 % erwartet.

Immobilienmarkt

Auf den Büromärkten waren bis zum Beginn der Pandemie steigende Leerstände gleichzusetzen mit sinkenden Mietpreisen. Seitdem gilt diese Korrelation nicht mehr, und die Mieten sind trotz zunehmender Leerstände weiter gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die Verschiebung der Nachfragepräferenzen hin zu höherwertigen Büroflächen sowie auf die Inflation zurückzuführen. Diese qualitative Veränderung der Nachfrage trifft kurzfristig auf ein geringes Angebot. Dies hat zur Folge, dass ein Teil der früher noch vermarktungsfähigen Flächen nicht mehr den Nutzeranforderungen entspricht und frei geworden ist, wodurch Druck auf die Mieten entsteht.

Im Einzelhandel sind die Umsätze im klassischen Einzelhandel nach wie vor gering. Angesichts des realen Kaufkraftverlustes der privaten Haushalte dürfte sich dies auch 2023 nicht ändern. Die geringeren Umsätze gehen mit höheren Kosten einher, so dass der ohnehin schon hohe Druck auf die Einzelhändler zugenommen hat, was sich in höheren Leerstandsquoten niederschlägt.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2022 waren die Auswirkungen auf die TLG durch die veränderten Marktbedingungen, insbesondere durch den Zinsanstieg, begrenzt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse kann für die Zukunft von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der TLG ausgegangen werden.

Die TLG wird ihr Immobilienportfolio weiterhin möglichst gewinnbringend verwalten. Sollte sich die Möglichkeit ergeben, bestimmte Objekte des Portfolios zu veräußern, 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 2023 wird ein FFO in der Größenordnung von Mio. EUR 100 bis 120 erwartet. Die TLG erwartet, den LTV im Jahr 2023 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:

	01.2022 - 12.2022 TEUR	01.2021 - 12.2021 TEUR	Veränderung TEUR	%
Umsatzerlöse	887.367	829.129	58.238	7
Bestandsveränderung	6.452	-6.067	12.519	206
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	297	-297	-100
Gesamtleistung	893.819	823.359	70.460	9
Betrieblicher Aufwand	-406.337	-339.761	-66.576	-20
Betriebsergebnis	487.482	483.598	3.884	1
Beteiligungsergebnis	8.814	135.014	-126.201	-93
Finanzergebnis	-39.418	-49.719	10.302	21
Sonstige operative Effekte	1.623	3.091	-1.467	-47
Operatives Ergebnis	458.502	571.984	-113.482	-20
Nicht operatives Ergebnis	-381.727	-12.455	-369.272	-2.965
Ergebnis vor Steuern	76.775	559.529	-482.754	-86
Ertragsteuern	-132.239	-113.098	-19.141	-17
Jahresergebnis	-55.465	446.431	-501.896	-112

Die TLG IMMOBILIEN AG konnte im Geschäftsjahr 2022 ein operatives Ergebnis von TEUR 458.502 sowie ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR -55.465 verzeichnen.

Die signifikante Veränderung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultierte in Höhe von TEUR -126.201 aus dem Beteiligungsergebnis und in Höhe von TEUR -369.272 aus dem nicht operativen Ergebnis.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 58.238 und resultieren im Wesentlichen aus den höheren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen von TEUR 764.394 (um TEUR 87.231 höher im Vergleich zum Vorjahr). Gegenläufig wirkten um TEUR 29.678 geringere Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung, welche auf die Immobilienveräußerungen in den Vorjahren zurückzuführen sind.

Der betriebliche Aufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert insgesamt um TEUR 66.576. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 52.464 höheren Buchwertabgängen, um TEUR 9.966 höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, welche hauptsächlich im Zusammenhang mit Leistungen für Mieterausbauten anfielen - sowie aus um TEUR 2.299 höheren Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung. Des Weiteren sind die dem Betriebsergebnis zuzurechnenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach Saldierung mit den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.462 gestiegen. Einen gegenläufigen Effekt hatten geringere Abschreibungen auf Immobilien (TEUR -7.194) sowie geringere Personalaufwendungen (TEUR -3.903).

Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR -126.201 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich geringeren Erträge aus Gewinnabführung (TEUR -73.021) zurückzuführen, die insbesondere aus geringeren Erlösen aus Immobilienverkäufen in Tochtergesellschaften resultierten.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 10.302 primär durch in Höhe von TEUR 8.145 geringere Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundene Unternehmen, hauptsächlich in Folge erfolgter Rückzahlungen von Darlehen.

Das nicht operative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen (TEUR 390.340). Die Abschreibung betrifft in Höhe von TEUR 387.784 die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG und resultiert aus der Abwertung der von der Tochtergesellschaft gehaltenen Anteile an der Aroundtown SA. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf eine Forderung gegen eine Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 2.000 dem nicht operativen Ergebnis zuzurechnen. Gegenläufig wirkten im Geschäftsjahr 2022 die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 10.503).

Mit einem operativen Ergebnis von TEUR 458.502, welches um TEUR 113.482 unter dem Vorjahresergebnis lag, konnte das im Jahresabschluss 2021 prognostizierte operative Ergebnis für 2022, welches auf vergleichbarem Niveau zu 2021 liegen sollte, nicht erreicht werden. Das geringere Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Beteiligungsergebnis in 2022.

4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

in TEUR	01.2022 - 12.2022	01.2021 - 12.2021	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	169.336	42.934	126.402
Cashflow aus Investitionstätigkeit	837.352	391.384	445.968
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-931.206	-790.153	-141.053
Veränderung des Finanzmittelbestandes	75.482	-355.835	431.317
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	73.103	428.938	-355.835
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	148.585	73.103	75.482

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 betrug TEUR 169.336. Der Anstieg um TEUR 126.402 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf einer Entwicklungsimmobilien des Vorratsvermögens im Jahr 2022 zurückzuführen. Des Weiteren erfolgten höhere Auszahlungen von Tochtergesellschaften für Gewinnabführung als im Vorjahr (TEUR 53.255).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 445.968. Der positive Cashflow von TEUR 837.352 im Jahr 2022 ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Einzahlungen im Zusammenhang mit Veräußerungen von Immobilien in Höhe von TEUR 657.788 sowie aufgrund von Tochtergesellschaften zurückgeführten Ausleihungen in Höhe von TEUR 119.108 und Auszahlungen aus Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 63.200. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen erfolgten in Höhe von TEUR 872 sowie für Investitionen in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.289.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in 2022 auf TEUR -931.206 und resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Darlehen an verbundene Unternehmen (TEUR 647.000). Des Weiteren erfolgte die vorzeitige Teilrückzahlung von Gesellschafterdarlehen an die Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA in Höhe von TEUR 350.000 sowie von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 28.299. Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 100.306.

Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Aufnahme der Darlehen von den Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 194.400.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 75.482 auf TEUR 148.585 gestiegen. Er enthält verfügungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 38.220 (Vj.: TEUR 99.718). Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	2.807.533	82,3	3.665.538	83,2	-858.005	-23,4
Langfristige Forderungen	0	0,0	298	0,0	-298	-100,0
Vorräte	34.869	1,0	85.867	1,9	-50.998	-59,4
Kurzfristige Forderungen	419.382	12,3	567.149	12,9	-147.766	-26,1
Flüssige Mittel	148.585	4,3	73.103	1,7	75.482	103,3
Übrige Aktiva	2.532	0,1	11.623	0,3	-9.091	-78,2
Vermögen	3.412.901	100,0	4.403.578	100,0	-990.677	-22,5
Eigenkapital ¹	1.615.623	47,3	1.771.642	40,2	-156.020	-8,8
Langfristige Verbindlichkeiten	1.390.452	40,7	1.976.490	44,9	-586.038	-29,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	406.834	12,0	655.446	14,9	-248.612	-37,9
Kapital	3.412.908	100,0	4.403.578	100,0	-990.670	-22,5

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 6.040 (Vj.: TEUR 6.927).

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 2022 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 2.807.533 und damit TEUR 858.005 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien. Darüber hinaus haben Abschreibungen von Gesellschaftsanteilen an verbundenen Unternehmen sowie Rückzahlungen von an Tochtergesellschaften begebene Ausleihungen maßgeblich zur Reduktion des Anlagevermögens beigetragen.

Der Rückgang in den Vorräten resultiert hauptsächlich aus der Veräußerung einer im Bau befindlichen Immobilie.

Die kurzfristigen Forderungen verringerten sich um TEUR 147.466, hauptsächlich aufgrund der Begleichung von Forderungen durch verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für 2021 (TEUR 82.163) sowie der Aufrechnung von Ausgleichsansprüchen von Tochtergesellschaften.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 75.482 im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG IMMOBILIEN 47,3 % (Vj.: 40,2 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 40,7 % (Vj.: 44,9 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 586.038 resultiert im Wesentlichen aus der teilweisen Rückzahlung von Darlehen an die im Geschäftsjahr veräußerte TLG Finance S.à r.l. in Höhe von TEUR 590.000. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich hauptsächlich aufgrund eines zurückgezahlten Gesellschafterdarlehens an die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown SA in Höhe von TEUR 350.000.

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 weiterer derzeit nicht absehbarer Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie der weiterhin hohen Inflation und ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen wird somit weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Für 2023 wird auf dieser Basis ein operatives Ergebnis auf einem zu 2022 vergleichbaren Niveau erwartet, da auch im Geschäftsjahr 2023 die Umstrukturierung der von der TLG IMMOBILIEN bislang direkt gehaltenen Vermögenswerte sowie die Veräußerung von Immobilienobjekten geplant ist.

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

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit dem 19. Februar 2020 ein von der Arountown SA, Luxemburg, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Ich erkläre, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, ist die Gesellschaft nicht benachteiligt worden.“

Berlin, 31. März 2023


Dvir Wolf
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Mieterlöse		153.554	172.677
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		44.232	40.310
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.412	4.618
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		203.198	217.605
Aufwendungen aus Betriebskosten		-55.349	-48.745
Aufwendungen für Instandhaltung		-6.243	-5.389
Übrige Leistungen		-3.754	-5.600
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-65.346	-59.735
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	137.852	157.870
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	22.460	34.220
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3, E.1	32.494	188.686
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	70.529	24.809
Personalaufwand	F.5	-8.600	-12.248
Abschreibungen	F.6	-1.897	-2.019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-41.534	-24.459
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		211.302	366.859
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-200.324	69.260
Finanzerträge	F.8	2.481	968
Finanzaufwendungen	F.8	-23.938	-37.378
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	52.272	17.244
Ergebnis vor Steuern		41.793	416.953
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	13.453	-101.907
Konzernjahresergebnis		55.246	315.046
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:			
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		1.396	198
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		426	-87
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	2.679	13.613
Gesamtergebnis		59.748	328.770
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile	C.3	389	234
Hybridkapitalgeber	E.10	16.624	20.406
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		38.233	294.406
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR¹	F.11	0,41	3,12
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR¹	F.11	0,41	3,12
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		389	234
Hybridkapitalgeber		16.624	20.406
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		42.735	308.131

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

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis	31.12.2022	31.12.2021
A) Langfristige Vermögenswerte		4.596.206	5.452.956
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	3.421.216	4.099.102
Sachanlagen	E.2	415	358
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	354	1.590
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	1.103.617	1.320.411
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	49.921	10.194
Nutzungsrechte	E.2	5.325	3.848
Sonstige Vermögenswerte	E.6	15.358	17.454
B) Kurzfristige Vermögenswerte		453.339	607.905
Vorräte	E.7	92	86.860
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	60.894	10.999
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	882	119
Forderungen aus Ertragsteuern		10.303	3.380
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	38.347	256
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	2.399	2.091
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	141.172	306.479
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	199.250	197.720
Bilanzsumme Aktiva		5.049.545	6.060.862

in TEUR	Verweis	31.12.2022	31.12.2021
A) Eigenkapital	E.10	2.791.745	3.446.107
Gezeichnetes Kapital		113.142	113.121
Kapitalrücklage		1.150.878	1.150.260
Gewinnrücklagen		2.077.566	2.134.039
Sonstige Rücklagen		5.617	1.115
Eigene Anteile		-573.589	-560.446
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.773.614	2.838.089
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		9.891	599.562
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		2.783.505	3.437.651
Nicht beherrschende Anteile		8.240	8.455
B) Fremdkapital		2.257.801	2.614.755
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		2.151.754	2.172.585
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	627.612	599.530
Pensionsverpflichtungen	E.12	5.967	8.266
Sonstige langfristige Rückstellungen	E.13	0	130
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	0	16.088
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	600.000	600.000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.16	32.033	34.195
Passive latente Steuern	E.14	886.142	914.376
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		106.046	442.170
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	44.632	23.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.16	14.182	17.765
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	11.971	357.238
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.13	1.968	3.531
Steuerschulden	E.15	20.429	24.236
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.16	12.864	15.563
Bilanzsumme Passiva		5.049.545	6.060.862

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		41.793	416.953
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.4, E.2	1.897	2.019
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	-32.494	-188.686
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-52.272	-17.244
Abnahme (-) der Rückstellungen	E.13	-3.992	-2.645
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-31.386	-19.298
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G.	-36.303	-7.446
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	200.324	-69.260
Verlust/ Gewinn (-) aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		6	-20.714
Abnahme der Vorräte	E.7	86.768	0
Finanzerträge	F.8	-2.481	-968
Finanzaufwendungen	F.8	23.938	37.378
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	-8.473	6.034
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.16	303	-9.286
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		187.628	126.838
Erhaltene Dividenden	E.3/G.	35.960	66.217
Erhaltene Zinsen	G.	2.481	968
Gezahlte Zinsen	G.	-29.023	-27.971
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-16.062	-9.535
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		180.984	156.516
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1/G.	713.577	523.211
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		2	18
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-13.161	-49.602
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-175	-5
Auszahlungen aus (Vj. Einzahlungen für) verfügbungsbeschränkte Finanzmittel	E.4	-38.131	115.309
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-12	-317
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0	-2.992
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	C.2	-17	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		662.083	585.621
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Auszahlungen für den Aktienrückkauf	E.10	0	-155.323
Dividendenzahlung	E.10	-100.306	-108.821
Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	E.16	-350.000	-391.500
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-383	0
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E.10	-606.624	-20.406
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	79.415	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-28.994	-282.364
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-1.482	-1.269
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.008.374	-959.683
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme der Cashflows)		-165.307	-217.545
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		306.479	524.025
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		141.172	306.479
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		141.172	306.479
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		141.172	306.479

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen				
in TEUR											
01.01.2021		112.190	1.124.078	1.961.005	-998	-3.100	-8.512	-371.862	599.562	21.437	3.433.800
Konzernjahresergebnis		0	0	294.406	0	0	0	0	20.406	234	315.046
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-87	198	13.613	0	0	0	13.725
Gesamtergebnis		0	0	294.406	-87	198	13.613	0	20.406	234	328.771
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aroundtown SA	E.3	0	0	0	0	0	0	-33.261	0	0	-33.261
Eigene Anteile aus dem Aktienrückkauf	E.10	0	0	0	0	0	0	-155.323	0	0	-155.323
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		931	26.182	-17.104	0	0	0	0	0	-10.009	0
Anpassung nicht beherrschende Anteile	G	0	0	-536	0	0	0	0	0	-2.456	-2.992
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-108.821	0	0	0	0	0	0	-108.821
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-750	-750
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	5.089	0	0	0	0	-20.406	0	-15.317
Veränderung der Periode		931	26.182	173.034	-87	198	13.613	-188.584	0	-12.982	12.306
31.12.2021		113.121	1.150.260	2.134.040	-1.084	-2.902	5.101	-560.446	599.562	8.455	3.446.107
01.01.2022		113.121	1.150.260	2.134.040	-1.084	-2.902	5.101	-560.446	599.562	8.455	3.446.107
Konzernjahresergebnis		0	0	38.233	0	0	0	0	16.624	389	55.246
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	426	1.396	2.679	0	0	0	4.502
Gesamtergebnis		0	0	38.233	426	1.396	2.679	0	16.624	389	59.748
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aroundtown SA	E.3	0	0	0	0	0	0	-13.143	0	0	-13.143
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		21	618	-418	0	0	0	0	0	-221	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-100.306	0	0	0	0	0	0	-100.306
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-383	-383
Rückzahlung von Hybridkapital	E.10	0	0	0	0	0	0	0	-590.000	0	-590.000
Auflösung von mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.10	0	0	0	0	0	0	0	329	0	329
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	4.148	0	0	0	0	-16.624	0	-12.476
Sonstiges		0	0	1.870	0	0	0	0	0	0	1.870
Veränderung der Periode		21	618	-56.473	426	1.396	2.679	-13.143	-589.671	-215	-654.362
31.12.2022		113.142	1.150.878	2.077.566	-658	-1.506	7.780	-573.589	9.891	8.240	2.791.745

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e Abs. 1 und 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung

mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an Arountown zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2023 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 13. April 2023 billigen.

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

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Die TLG IMMOBILIEN hat im Geschäftsjahr 2022 die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt:

<u>EU- Endorsement</u>	<u>Standards/ Interpretationen</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Auswirkungen auf den Konzernabschluss</u>
28.06.2021	Änderungen an IAS 16	Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	Keine
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	Keine
28.06.2021	Änderung an IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	Keine
28.06.2021	Änderung an IAS 41	Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	Keine
28.06.2021	Änderung an IFRS 9	Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten	Keine
28.06.2021	Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	Keine

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

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

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

	EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
19.11.2021		Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	01.01.2023	Keine
02.03.2022		Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
02.03.2022		Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine
11.08.2022		Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigsten Geschäftsvorfall	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen		Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig	01.01.2024	Derzeit keine
08.09.2022		Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen		Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback Transaktion	01.01.2024	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile

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

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

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen

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

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

zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2022	2021
Stand 01.01.	61	60
Zugänge	1	2
Abgänge	-1	-1
Stand 31.12.	61	61

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 28. Dezember 2022 wurden 100 % der Anteile an der Candara 1 S.à r.l, Luxemburg erworben. Die TLG IMMOBILIEN hat damit die Beherrschung über die Candara 1 S.à r.l erlangt. Der Kaufpreis von TEUR 12 wurde in Zahlungsmitteln geleistet. Aus der Erstkonsolidierung resultiert kein Geschäfts- oder Firmenwert.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. Dezember 2022 wurden mit Closing zum 30. Dezember 2022 sämtliche Anteile an der TLG Finance S.à r.l, Luxemburg, veräußert. Die Anteile an der Tochtergesellschaft wurden in Höhe ihres Nettovermögens zum Kaufpreis in Höhe von TEUR 61 veräußert. Aus der Transaktion resultiert somit kein Veräußerungsergebnis.

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

Vermögenswerte in TEUR

Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	42
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	78
	130

Schulden in TEUR

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47
Steuerschulden	21
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1
	69

Veräußertes Nettovermögen**61**

Weiterhin wurde die WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. August 2022 aufgelöst. Zum Liquidator wurde die persönlich haftende Gesellschafterin, WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin, bestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine weiteren Veränderungen des Konsolidierungskreises.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Nicht beherrschende Anteile	2,31 %	2,39 %
Langfristige Vermögenswerte	366.099	497.046
Kurzfristige Vermögenswerte	106.775	140.614
Langfristige Schulden	-27.205	-184.834
Kurzfristige Schulden	-27.869	-38.254
Nettovermögen	417.800	414.571
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	9.651	9.908
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	28.633	32.477
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-12.294	-11.343
Ergebnis vor Steuern	-5.839	14.487
Steuern vom Einkommen und Ertrag	22.680	-4.728
Konzernjahresergebnis	16.841	9.759
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	389	233
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende	779	0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-392	3.545
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	43.580	-757
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-148.221	-61.106
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-105.033	-58.317

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 0,08 Prozentpunkte verringert, da weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot vom 9. Februar 2018 angenommen haben und ihre Aktien gegen TLG IMMOBILIEN-Aktien getauscht haben.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf der Grundlage von Immobilienbewertungen der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, der Jones Lang LaSalle SE sowie der CBRE GmbH erstellt worden sind. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.2 SACHANLAGEN

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2022	2021
Selbst genutzte Immobilien	n/a	50-60
Technische Anlagen und Maschinen	5-15	5-15
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

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

aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

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

Der Konzern bucht einen sonstigen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder

er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt. Wertberichtigungen werden erfasst, soweit über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ein Kreditverlusts erwartet wird.

D.5 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

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

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

Im Zusammenhang mit den Folgen der COVID-19 Pandemie, des Ukraine-Krieges sowie der gestiegenen Inflation und Zinssätze ist ein Rückgang der Aktienkurse von börsennotierten Immobiliengesellschaften zu beobachten. Auch der Aktienkurs der Arountown ist im Geschäftsjahr 2022 gefallen und lag am 31. Dezember 2022 mit 2,18 EUR unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Arountown (vor Anpassung eigener Anteile und Wertminderung) von 8,96 EUR. Gemäß IAS 28.42 ist vor diesem Hintergrund der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel E.3 verwiesen.

D.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

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

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

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

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

D.8 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

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

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

D.9 VORRÄTE

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

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

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

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

D.10 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

D.12 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

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

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

D.13 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

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

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

D.14 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

D.15 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit und als Anreizsystem zur langfristigen Bindung an die TLG IMMOBILIEN erhalten bestimmte Mitglieder des Vorstands sowie ausgewählte Führungskräfte des Konzerns eine anteilsbasierte Vergütung in Form eines Long-Term-

Incentive-Plans (LTI). Der LTI berechtigt den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von dem EPRA NAV der Gesellschaft ist. Somit liegt eine Share-Based Payment Transaction im Sinne des IFRS 2 vor.

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

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

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

D.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

D.17 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen aufgegeben. Alle Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position „Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente“ abgebildet. Die Marktwertänderungen, die in

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

D.18 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

D.19 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die

Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigenden Stufen:

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

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

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

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2022 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

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

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

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.20 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

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

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

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

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

D.21 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

D.22 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch der latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für die Schätzungen und Ermessensentscheidungen

notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.23 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.24 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

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

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.14 verwiesen.
- At-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 14,41 %) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2022 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Im Geschäftsjahr 2022 gab es diesbezüglich keine Änderungen. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

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

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

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der TLG IMMOBILIEN-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Dies gilt insbesondere für die Folgen der COVID-19 Pandemie und des Ukraine-

Krieges, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgen. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurde, wie im Vorjahr, mit keinem Kunden ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt.

D.26 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

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

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	4.099.102	4.241.381
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	13.743	45.543
Umgliederung in Vorratsimmobilien	0	-86.126
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-724.969	-290.874
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.494	188.686
Sonstiges	846	493
Buchwert zum 31.12.	3.421.216	4.099.102

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2022 um 16,5 % auf TEUR 3.421.216 (Vj.: TEUR 4.099.102) reduziert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Jahr 2022 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 724.969 (Vj.: TEUR 377.000). Diese Abgänge konnten zum Teil durch Aktivierungen von TEUR 13.743 (Vj.: TEUR 45.543) sowie ein positives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 32.494 (Vj.: TEUR 188.686) kompensiert werden. Zukäufe erfolgten im Jahr 2022 nicht.

Im Vorjahresvergleich sind die Umgliederungen (Verkäufe) deutlich gestiegen, wobei Marktopportunitäten für den Verkauf genutzt werden konnten. Der mit rund 37 % des Wertes größte Anteil der Verkäufe entfällt auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (32 %), Immobilien der Assetklasse Invest (24 %) und Hotels (7 %). Für rund 74 % der Verkäufe ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Bilanzstichtag bereits erfolgt.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 13.743 (Vj.: TEUR 45.543) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 4.412 (Vj.: TEUR 3.879), Mieterausbauten von TEUR 8.837 (Vj.: TEUR 4.880) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 494 (Vj.: TEUR 36.783). Der Rückgang der auf Entwicklungsmaßnahmen entfallenden Aktivierungen ist darin begründet, dass im Jahr 2022 keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau waren. Im Vorjahr entfielen rund 92 % der Entwicklungsmaßnahmen auf das Neubauvorhaben „Annenhöfe“ in Dresden. Die

„Annenhöfe“ wurden nach Abschluss eines Kaufvertrages Ende 2021 in das Vorratsvermögen umgliedert, der Nutzen-Lasten-Wechsel ist im September 2022 erfolgt.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) von TEUR 32.494 (Vj.: TEUR 188.686) spiegelt sich insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes in Folge des Krieges in der Ukraine wider. Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, steigenden Energiepreisen, einer hohen Inflation und realen Einkommenseinbußen bei potenziellen Käufern führten zu einer gedämpften Marktdynamik und zu gestiegenen Renditen.

Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2022 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, ergibt sich eine Wertveränderung von 1,4 % (Vj.: 4,8 %). Dabei führt die Marktanpassung zu einer Werterhöhung des Bestandes um 1,0 % (Vj.: 4,5 %,) und die Aktivierungen von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen zu einer Erhöhung um 0,4 % (Vj.: 0,3 %). Die im Jahr 2022 insgesamt leicht positive Marktanpassung des ruhenden Bestandes ist geprägt von marktbedingten Wertreduzierungen, welche im Wesentlichen durch inflationsbedingte Indexmieterhöhungen und Wachstum der Marktmieten sowie aktives Asset Management, insbesondere Neuvermietungen, kompensiert werden konnten. Diese Immobilien mit überdurchschnittlichen Marktwertanpassungen betreffen wie schon im Vorjahr insbesondere Objekte mit langfristigen Mietverträgen mit Mietern der öffentlichen Hand bzw. mit weiteren Entwicklungspotentialen.

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

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

Stand 31.12.2022	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest ¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Investment Properties (TEUR)	1.936.181	359.857	229.781	599.236	26.261	3.151.316
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Investment Properties (TEUR)	0	12.900	0	26.500	1.320	40.720
Residualwertverfahren						
Investment Properties (TEUR)	0	52.480	0	176.700	0	229.180
Gesamt						
Investment Properties (TEUR)	1.936.181	425.237	229.781	802.436	27.581	3.421.216

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

Stand 31.12.2021	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest ¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Investment Properties (TEUR)	2.110.221	625.125	263.865	653.341	25.860	3.678.413
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Investment Properties (TEUR)	0	9.550	0	27.380	1.260	38.190
Residualwertverfahren						
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	382.500	0	382.500
Gesamt						
Investment Properties (TEUR)	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102

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

Zum 31. Dezember 2022 wurden Immobilien mit einem Wert von TEUR 268.580 (Vj.: TEUR 419.430) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Von den Objekten, die im Vorjahr unter Berücksichtigung ihres Entwicklungspotentials bewertet worden sind, wird davon ausgegangen, dass sich eine Entwicklung erst mittel- bis langfristig realisieren lassen wird. Deshalb wurden diese Objekte zum Berichtsstichtag ohne Berücksichtigung einer höherwertigen Nutzung bewertet. Für andere Immobilien konnten die planungsrechtlichen Abstimmungen jedoch konkretisiert werden, so dass deren Bewertung nunmehr unter Berücksichtigung ihres Entwicklungspotentials erfolgt. Mit Ausnahme eines Entwicklungsobjektes in Dresden befinden sich alle Objekte mit Entwicklungspotential in Berlin.

Mit einem Wertanteil von 92,1 % (Vj.: 89,7 %) wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam mit 1,2 % (Vj.: 0,9 %) bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung. Bei sieben Bewertungen mit einem Wertanteil von 6,7 % (Vj.: 9,3 %) wurde das Residualwertverfahren angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen.

Für die nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien wurden für die Bewertung zum 31. Dezember 2022 die noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes im Durchschnitt mit 2.998 EUR/m²-Bruttogeschossfläche (Vj.: 2.982 EUR/m²-Bruttogeschossfläche) und die Entwicklermarge zwischen 11,8 % (Vj.: 8,0 %) und 15,0 % (Vj.: 15,0 %) eingeschätzt. Die durchschnittlichen Baukosten pro m²-Bruttogeschossfläche sind nur eingeschränkt vergleichbar, da das Teilportfolio, das zum Berichtsstichtag nach dem Residualverfahren bewertet worden ist, zum Teil von dem des Vorjahres abweicht. Die Spanne der Baukosten von 2.763 EUR/m² bis 4.295 EUR/m² (Vj.: 2.447 EUR/m² bis 3.899 EUR/m²) spiegelt dagegen die Baukostensteigerung des Jahres 2022 wider. Bei Immobilien, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt, bewegt sich die Entwicklermarge – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Ende der Spanne. Keine Immobilie, die nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde, war zum Berichtsstichtag im Bau. Der Wert der nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien ist im Vorjahresvergleich insbesondere bedingt durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie höhere Renditen gesunken. Leicht gestiegene Marktmieten konnten diesen Effekt abmildern, aber nicht kompensieren.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 32.494 (Vj.: TEUR 188.686) entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand. Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes im Jahresvergleich differenziert nach Regionen.

Ruhender Bestand 31.12.2022 versus 31.12.2021	Einheit	Gesamt
Investment Properties 31.12.2022 ¹	TEUR	3.421.216
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	TEUR	46.304
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	%	1,4
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2022	%	4,86
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	Pkt.	0,54
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2022 ²	%	4,53
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	Pkt.	0,20
Jahresnettokaltmiete 31.12.2022	TEUR	134.974
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	TEUR	8.459
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	%	6,7
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2022 ³	EUR/m ² /Monat	11,98
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	EUR/m ² /Monat	0,64
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	%	5,7
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2022 ³	EUR/m ² /Monat	13,03
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	EUR/m ² /Monat	0,27
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	%	2,1
EPRA Leerstandsquote 31.12.2022	%	9,2
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	Pkt.	-1,1
WALT 31.12.2022	Jahre	4,6
Veränderung 31.12.2022 vs. 31.12.2021	Jahre	0,2

Bezogen auf den ruhenden Bestand zeigt sich insgesamt eine Wertveränderung um 1,4 %, wobei die Veränderung durch einen Sondereffekt geprägt ist. Ohne Berücksichtigung dieser Marktanpassung ergibt sich für den ruhenden Bestand eine marktbedingte Wertreduzierung um -0,5 %, für die sonstigen Standorte um -2,9 %. Die Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze spiegeln die im Jahresvergleich erhöhten Renditeanforderungen wider. Wie schon im Vorjahr ist die Nachfrage nach Immobilien, die langfristig an Mieter der öffentlichen Hand vermietet sind, ungebrochen hoch mit unverändert niedrigen Renditen. Der Sondereffekt der langfristigen Neuvermietungen an Mieter der öffentlichen Hand zeigt sich bei den sonstigen Immobilien in den gesunkenen Zinssätzen (Diskontierungszinssatz: -0,52 Prozentpunkte, Kapitalisierungszinssatz: -0,50 Prozentpunkte). Bezogen auf den ruhenden Bestand haben sich ohne diesen Sondereffekt der durchschnittliche Diskontierungszinssatz im Jahresvergleich um 0,70 Prozentpunkte (sonstige Standorte: 0,77 Prozentpunkte) und der Kapitalisierungszinssatz um 0,27 Prozentpunkte (sonstige Standorte: 0,02 Prozentpunkte) erhöht.

Der ruhende Bestand verzeichnet im Jahr 2022 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um TEUR 8.459 bzw. 6,7 %. Ursächlich für diese Erhöhung sind neben Neuvermietungen insbesondere indexbedingte Mieterhöhungen, die sich inflationsbedingt auf einem historisch

hohen Niveau bewegen. In der zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Jahresnettokaltmiete sind Mietverträge nicht berücksichtigt, die zwar zum Stichtag schon unterschrieben sind, deren Mietbeginn aber nach dem Stichtag liegt. Die schon vertraglich gebundene Jahresnettokaltmiete dieser zukünftig beginnenden Verträge beträgt TEUR 3.572. In Folge der Neuvermietungen konnte im Jahresvergleich die EPRA Leerstandsquote um -1,1 Prozentpunkte auf 9,2 Prozent leicht gesenkt werden. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) hat sich bedingt durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen um 0,2 Jahre auf 4,6 Jahre erhöht.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 31. Dezember 2022 dargestellt.

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

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

31.12.2021	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,34	5,08	5,46	3,43	4,84	4,38
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,27	5,51	4,92	3,60	10,71	4,43
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	12,20	9,72	14,42	-	4,80	11,18
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	14,40	9,33	15,92	-	4,11	12,34
EPRA Leerstandsquote in %	9,3	9,2	2,7	14,6	2,8	9,5
WALT in Jahren	4,5	4,8	8,0	2,6	3,2	4,6

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Inputfaktoren	31.12.2022			31.12.2021		
	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Diskontierungszinssatz (%)	2,00	10,25	4,86	2,50	10,00	4,38
Kapitalisierungszinssatz (%) ¹	3,30	15,08	4,53	2,80	16,82	4,43
Marktmiete (EUR/m ² /Monat) ^{2,3}	1,63	36,21	13,03	1,63	36,21	12,34
Wachstum Marktmieten p.a. (%) ³	0,00	2,96	2,42	0,00	2,12	1,75
Leerstandszeit (Monate)	0,00	24,00	8,77	0,00	18,00	6,82

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Sensitivitätsanalyse	31.12.2022		31.12.2021	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR)	3.421.216		4.099.102	
Veränderung bei Anpassung der Inputfaktoren	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Diskontierungszinssatz – 0,5 Prozentpunkte	142.820	4,2	161.830	4,0
Diskontierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-129.250	-3,8	-154.050	-3,8
Kapitalisierungszinssatz – 0,5 Prozentpunkte	354.940	10,4	390.210	9,5
Kapitalisierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-235.160	-6,9	-302.050	-7,4
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	159.310	4,7	218.300	5,3
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz – 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-108.000	-3,2	-155.290	-3,8
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz – 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	461.180	13,5	572.130	14,0
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-355.650	-10,4	-442.470	-10,8
Marktmiete + 5,00%	157.600	4,6	195.610	4,8
Marktmiete – 5,00%	-153.680	-4,5	-176.670	-4,3
Wachstum Marktmieten p.a. +0,50 Prozentpunkte	70.070	2,1	104.710	2,6
Wachstum Marktmieten p.a. -0,50 Prozentpunkte	-68.250	-2,0	-103.310	-2,5
Leerstandszeit + 3 Monate	-11.760	-0,3	-30.740	-0,8
Leerstandszeit – 3 Monate	25.080	0,7	29.500	0,7

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2022 bzw. 31. Dezember 2021 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2022	129.586	334.186	172.451	636.223
31.12.2021	152.711	416.257	193.916	762.883

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

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung. Der Zugang in den Nutzungsrechten resultiert im Wesentlichen aus der

Neubewertung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer Büroimmobilie, welche in 2021 veräußert und teilweise zurück gemietet wurde.

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

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

Nutzungsrechte zum 31.12.2021 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	1.819	190	2.010
Zugänge zu Nutzungsrechten	3.293	100	3.393
Abgänge von Nutzungsrechten	-487	0	-487
Abschreibungen	-387	-169	-556
Sonstiges	512	0	512
Stand zum 31.12.	3.726	122	3.848

E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ohne eigene Anteile der Aroundtown) 14,41 % (zum 31. Dezember 2021: 13,99 %). Im Geschäftsjahr 2022 wurden von der Aroundtown verschiedene Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die den Anteil der TLG IMMOBILIEN an Aroundtown nach IFRS Rechnungslegungsgrundsätzen beeinflusst haben.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown durch weitere Kapitalerhöhungen der Aroundtown im Zusammenhang mit der Gewährung von Aktiendividenden sowie anteilsbasierten Vergütungen um insgesamt 0,35 % reduziert. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Verlusten aus dem Abgang von Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 30.880, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Weiterhin hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Arountown aufgrund der von Arountown im Laufe des Geschäftsjahres 2022 zurückgekauften eigenen Aktien (70.123.968) um 0,77 %-Punkte erhöht. Die Erhöhung des Anteilsbesitzes wurde wie ein fiktiver Kauf von Anteilen bewertet. Da der den fiktiv erworbenen Anteilen zuzuordnende anteilige beizulegende Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden den Börsenkurs der erworbenen Anteile überschritten hat, entstand ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 67.179, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Arountown (ohne eigene Anteile der Arountown) somit 14,41 %. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie der im Geschäftsjahr von Arountown zusätzlich gekauften Aktien an der TLG IMMOBILIEN in Höhe von 0,2 % haben sich auch die eigenen Anteile um TEUR 13.143 auf TEUR 418.267 erhöht.

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

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Buchwert zum 01.01.	1.320.411	1.303.838
Anteiliges Konzernjahresergebnis	-73.740	69.260
Anteiliges sonstiges Ergebnis	2.679	13.613
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Arountown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	67.179	19.260
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Arountown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	-30.880	-11.834
Eigene Anteile aus Rückbeteiligung	-13.143	-33.261
Umgliederung in Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter (Dividende)	-42.305	-40.466
Auflösung stiller Reserven aus außerplanmäßiger Wertminderung	-18.985	0
Abgang Geschäfts- oder Firmenwert aus außerplanmäßiger Wertminderung	-107.599	0
Auflösung stiller Lasten aus Vollkonsolidierung GCP	0	74.233
Abgang Geschäfts- oder Firmenwert aus Vollkonsolidierung GCP	0	-74.233
Buchwert zum 31.12.	1.103.617	1.320.411

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	14,41	13,99
Langfristige Vermögenswerte	32.491.500	33.854.200
Kurzfristige Vermögenswerte	4.855.600	5.528.900
Langfristige Schulden	-18.234.600	-18.620.100
Kurzfristige Schulden	-1.289.100	-1.606.600
Nettovermögen (100 %)	17.823.400	19.156.400
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-8.238.100	-8.622.800
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.381.242	1.473.651
Rückbeteiligungen ¹	-279.147	-261.302
Aufdeckung stiller Lasten	-84.573	-90.408
Geschäfts- oder Firmenwert	86.095	198.470
Buchwert des Anteils am at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.	1.103.617	1.320.411

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Umsatzerlöse	1.609.900	1.323.200
Konzernjahresergebnis	-457.100	1.078.100
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	-645.100	642.200
Sonstiges Ergebnis	15.800	107.700
Gesamtergebnis	-441.300	1.185.800
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	-626.100	741.800

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mio. EUR 27.981,0, Vj. Mio. EUR 29.115,9), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,6 %	5,3 %
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,7 %	4,5 %
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	2,1 %	1,8 %

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2022

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2021

Portfoliübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2021	Büro	Wohn- immobilien	Hotel	Einzel- handel	Logistik/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in Mio. EUR	11.857	8.073	4.819	1.825	469	2.073	29.116
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	11,2	8,1	13,3	10,0	4,3		10,0
EPRA Leerstandsquote in %	10,5	5,2	4,1	11,1	6,6		7,7
Mietrendite in %	4,0	4,3	5,0	4,6	5,1		4,4
WALT in Jahren	4,6	n/a	15,3	4,9	4,8		7,8

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen und Schuldscheinen (Mio. EUR 13.307,4 Vj.: Mio. EUR 13.934,6).

Zum 31. Dezember 2022 ist im Rahmen eines (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests ein Wertminderungsbedarf der at-equity Beteiligung identifiziert worden. Als "auslösendes Ereignis" im Sinne des IAS 36.12 (d) wurde der Rückgang des Aktienkurses der Aroundtown auf einen Wert, der unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Aroundtown liegt, eingestuft. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel D.5 verwiesen.

Der Aktienkurs der Aroundtown wird maßgeblich von der negativen Marktdynamik in Folge der Covid-19 Pandemie, der Ukraine-Krise sowie der gestiegenen Inflation und Zinssätzen getrieben, sodass davon ausgegangen wird, dass dieser temporären Verzerrungen unterliegt. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass der erzielbare Betrag aus der at-equity Beteiligung

die anteilige Marktkapitalisierung übersteigt. Die Ermittlung eines indikativen erzielbaren Betrags erfolgte im Rahmen einer Unternehmensbewertung für Zwecke des Werthaltigkeitstests durch Spezialisten von Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die externen Gutachter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht. Zur Ableitung des erzielbaren Betrages wurden verschiedene Bewertungsmethoden wie markt- und einkommensbasierte Bewertungsansätze verwendet. Neben der Multiplikatormethode zur Bestimmung eines beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten, wurde ebenfalls die DCF-Methode, basierend auf einer vom Management der Aroundtown vorgelegten Geschäftsplanung für einen Planungszeitraum von vier Jahren, angewendet, um den Nutzungswert zu bestimmen. Für die Extrapolation der Geschäftsjahre nach 2026 wurde ein Wachstumsfaktor von 1,00 % angewandt. Der bei der Bewertung des Nutzungswerts verwendete Abzinsungssatz bewegte sich zwischen 3,54 % bis 4,54 % pro Jahr. Unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen und basierend auf den Arbeitsergebnissen des unabhängigen Gutachters schätzt der Vorstand der TLG IMMOBILIEN den erzielbaren Betrag der at-equity Beteiligung zum 31. Dezember 2022 auf 6 EUR pro Aktie, sodass der erzielbare Betrag zum Bilanzstichtag bei TEUR 1.103.617 liegt und damit den Buchwert zum 31. Dezember 2022 um TEUR 126.584 unterschreitet. Insoweit ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren erzielbaren Betrag notwendig. Die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 126.584 ist in dem Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen enthalten. Der Aktienkurs der Aroundtown ist auch nach dem Bilanzstichtag weiter rückläufig und wird von dem Vorstand der TLG IMMOBILIEN fortlaufend beobachtet.

Der Buchwert der at-equity-Beteiligung zum 31. Dezember 2022 von TEUR 1.103.617 reflektiert somit die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen und zum 31. Dezember 2022 außerplanmäßig wertgeminderten Anschaffungskosten der Anteile (abzgl. eigene Anteile aus der Rückbeteiligung), die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden.

E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige Ausleihungen	7.391	9.027
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	26	63
Verfügungsbeschränkte Guthaben	38.220	89
Derivative Finanzinstrumente	42.528	1.165
Übrige finanzielle Vermögenswerte	103	106
Summe	88.269	10.450

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

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

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

E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	64.917	14.712
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-4.022	-3.713
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.894	10.999
davon aus Vermietung und Verwaltung	17.718	10.487
davon aus Veräußerung von Immobilien	43.115	311
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	61	198

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	882	119
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	17.756	19.545
Abgrenzungen	2.147	2.757
Geleistete Anzahlungen	7	35
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	14.143	15.796
Übrige sonstige Vermögenswerte	1.460	957
Summe Forderungen und Vermögenswerte	18.639	19.664

Die Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter Aroundtown sind kurzfristig und beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Auszahlung der Kapitalrücklage der an die Aroundtown Gruppe veräußerten ehemaligen Tochtergesellschaft TLG Finance S.à r.l sowie Forderungen aus den Service-Verträgen mit der Aroundtown Gruppe.

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

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 2.399 (Vj.: TEUR 2.091) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	92	92
Grundstücke mit im Bau befindlichen Immobilien	0	86.126
Unbebaute Grundstücke	0	642
Summe	92	86.860

Der Rückgang in den Vorräten im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einer Entwicklungsimmoblie, die in 2022 bis zu einem vereinbarten Abnahmestadium fertiggestellt und veräußert wurde (Forward-Deal).

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

in TEUR	2022	2021
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von weniger als einem Jahr	0	86.126
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	92	734

E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bankguthaben	141.171	306.478
Kassenbestände	1	2
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	141.172	306.479

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

E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

in TEUR	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	197.720	378.178
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	756.355	310.172
Umgliederung aus Sachanlagen	0	20
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-754.825	-490.649
Buchwert zum 31.12.	199.250	197.720

¹ Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 31.386 (Vj.: TEUR 19.298).

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

Zum Berichtsstichtag werden Immobilien in Höhe von TEUR 199.250 (Vj.: TEUR 197.720) als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich sowohl um Büroimmobilien als auch um Objekte der Assetklassen Hotel und Einzelhandel. Zum Berichtsstichtag waren alle Verkäufe notariell beurkundet. Für Objekte in Höhe von TEUR 147.550 ist der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits im ersten Quartal 2023 erfolgt.

E.10 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 113.142 (Vj.: TEUR 113.121). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.150.878 (Vj.: TEUR 1.150.260) aus. Die Veränderungen (TEUR 618) resultieren aus der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR -56.473 auf TEUR 2.077.566 (Vj.: TEUR 2.134.039) reduziert. Ursächlich waren hier im Wesentlichen das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 38.233 sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 100.306 an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN, was EUR 0,94 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR -1.506 (Vj.: TEUR -2.902), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR -658 (Vj.: TEUR -1.084) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 7.780 (Vj.: TEUR 5.101).

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

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

01.01. - 31.12.2021 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	-125	38	-87
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	285	-88	198

Eigene Anteile

Eigene Anteile (TEUR 573.589) umfassen indirekt gehaltene eigene Anteile aus der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown SA sowie aus eigenen Anteilen.

Indirekt gehaltene eigene Anteile

Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine wechselseitige Beteiligung zwischen Aroundtown und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die at-Equity-Beteiligung an Aroundtown hält. Infolgedessen wird der Buchwert der at-Equity-Beteiligung um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 418.267 reduziert und erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen. Zur Entwicklung der at-equity-Beteiligung wird auf das Kapitel E.3 verwiesen.

Aktienrückkäufe

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

Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine ehemalige Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l, Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von Mio. EUR 600 emittiert. Mit entsprechender Ergänzung der die Hybridanleihe verbriefenden Globalurkunde am 29. September 2020 ist die Ersetzung der TLG Finance S.à r.l als Emittentin durch die Aroundtown SA wirksam geworden. Als Gegenleistung für die Substitution hat TLG Finance S.à r.l zwei Namensschuldverschreibungen (Hybridanleihen) jeweils in Höhe von Mio. EUR 300 emittiert, deren Inhaber Aroundtown ist, um die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN zu bewahren. Beide Hybridanleihen wurden ohne feste Laufzeit begeben. Die

Hybridanleihen sehen eine feste Verzinsung von jeweils 3,401 % p.a. vor. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihen besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden. In einer Ergänzungsvereinbarung vom 20. September 2022 zwischen der TLG Finance S.à r.l und der Aroundtown SA wurde das erste Reset-Datum vom 20. Dezember 2045 bzw. 23. Dezember 2024 dahingehend angepasst, dass eine Rückzahlung der Hybridanleihen nach Wahl der Emittentin jederzeit erfolgen kann. Am 21. September 2022 hat die TLG Finance S.à r.l die Hybridanleihen in Höhe von Mio. EUR 450 zurückgezahlt. Eine weitere Rückzahlung in Höhe von Mio. EUR 140 ist am 29. Dezember 2022 erfolgt. Aufgrund der Veräußerung der Anteile an der TLG Finance S.à r.l wurde mit Wirkung zum 30. Dezember 2022 die verbleibende Hybridanleihe in Höhe von Mio. EUR 10 von der TLG Finance S.à r.l an die Candara 1 S.à r.l übertragen.

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

E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von nominal TEUR 79.800 (Vj.: TEUR 0).

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

Zum 31. Dezember 2022 werden im Wesentlichen die im Jahr 2023 zu leistenden planmäßigen Tilgungen sowie im Zusammenhang mit im Geschäftsjahr erfolgten

Immobilienverkäufen außerplanmäßig zu leistende (Teil-) Rückzahlungen von insgesamt vier Darlehen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Restlaufzeit bis 1 Jahr	44.632	23.838
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	627.612	599.530

Im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur wurden im Geschäftsjahr 2022 Bankdarlehen in Höhe von TEUR 25.490 (Vj. TEUR 268.544) vorzeitig zurückgezahlt.

E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2022 mit TEUR 1.286 (Vj.: TEUR 1.915) auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 4.682 (Vj.: TEUR 6.351) auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 9,88 (Vj.: 12,12) Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2022 sind in Höhe von TEUR -362 (Vj.: TEUR -339) angefallen.

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

in %	31.12.2022	31.12.2021
Rechnungszins	3,80	0,95
Rententrend ¹	2,00	2,00

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

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

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

in TEUR	2022	2021
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	8.266	8.839
Zinsaufwand	77	52
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-362	-339
Versicherungsmathematische Gewinne (-) /Verluste (+)	-2.014	-285
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	5.967	8.266

Die versicherungsmathematischen Gewinne aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 63 (Vj.: TEUR 74) und auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn von TEUR 2.077 (Vj.: TEUR 359). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.172 (Vj.: TEUR 4.185) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 410 (Vj.: TEUR 674) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

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

Sensitivitätsanalyse 2021 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.362	9.360
Rententrend ¹	0,50 %	8.642	7.920

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

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

Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2022	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen aus Prozessrisiken	2.501	299	-33	-1.730	1.037
Sonstige übrige Rückstellungen	1.160	779	-878	-130	931
Summe	3.661	1.078	-911	-1.860	1.968

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

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

E.14 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	885.712	4.034	927.112
Sachanlagen	91	557	519	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	157
Nutzungsrechte / Leasingverbindlichkeiten	4.574	1.531	4.649	1.317
At-equity Beteiligung	399	0	0	3.539
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Sonstige Vermögenswerte	1.678	16.406	955	12.921
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	25.631	0	47.617
Pensionsrückstellungen	488	0	1.185	0
Sonstige Rückstellungen	5	100	113	0
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.667	265	9.531	423
Übrige Verbindlichkeiten	1.933	0	1.176	415
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	10.834	930.202	22.162	993.501
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	33.226	0	56.963	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	44.060	930.202	79.125	993.501
Saldierung	-44.060	-44.060	-79.125	-79.125
Bilanzausweis nach Saldierung	0	886.142	0	914.376

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	40.449	76.994
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	3.611	2.131
Summe latente Steuerforderungen	44.060	79.125
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	904.470	945.470
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	25.731	48.031
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	930.202	993.501

Latente Steuern in Höhe von TEUR 4.228 (Vj.: TEUR 3.434) für sogenannte „Outside Basis Differences“ in Höhe von TEUR 275.727 (Vj.: EUR 223.911) werden nicht angesetzt.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa TEUR 120.400 (Vj.: rd. TEUR 67.400) zur Körperschaftsteuer bzw. TEUR 131.300 (Vj.: rd. TEUR 400) zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.15 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	12.622	12.292
Rückstellungen für Gewerbesteuer	7.806	11.944
Summe Steuerschulden	20.429	24.236

Die Steuerrückstellungen resultieren aus den erwarteten Steuernachzahlungen für das laufende Geschäftsjahr. Im Vergleich mit dem Vorjahr haben sich die bilanzierten Steuerrückstellungen lediglich geringfügig reduziert. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

E.16 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.182	17.765
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	611.971	957.238
Summe sonstige Verbindlichkeiten	44.897	49.758
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	15.305	17.414
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9.415	10.873
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	765	3.372
Leasingverbindlichkeiten	16.169	15.255
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	633	1.018
Abgrenzungen aus Derivaten	477	649
Investitionszuschüsse	495	538
Sonstige Steuern	1.638	394
Erhaltene Anzahlungen	0	245
Summe Verbindlichkeiten	671.050	1.024.761

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bis zu 1 Jahr	39.017	390.566
1-5 Jahre	605.637	606.660
Über 5 Jahre	26.396	27.535
Summe	671.050	1.024.761

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen von Aroundtown aufgrund der Substitution der Unternehmensanleihen im Juli 2020

sowie die abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten aus diesem Darlehen. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten für erbrachte Dienstleistungen im Rahmen des Service-Vertrags mit der Aroundtown.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2022 bis 2023.

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

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 495 sind TEUR 472 langfristig.

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

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2022 um knapp 7 % gesunken, was vor allem auf die im Geschäftsjahr 2021 und 2022 veräußerten Objekten zurückzuführen ist.

In den Aufwendungen aus Betriebskosten sind nicht umlegbare Aufwendungen von TEUR 12.473 (Vorjahr: TEUR 10.350) enthalten, denen keine Umsätze gegenüberstehen. Den umlegbaren Aufwendungen stehen wie im Vorjahr Erträge in ähnlicher Höhe gegenüber.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung ist um 5 % auf 32 % gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 382) vereinnahmt.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄÜBERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2022 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	859.613	511.345
Buchwert der veräußerten Immobilien	-825.233	-471.352
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-11.920	-5.773
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	22.460	34.220

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet unter anderem Wertveränderungen von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 31.386 (Vj.: TEUR 19.298). Diese Wertveränderungen resultieren in Höhe von TEUR 7.443 (Vj. TEUR 17.184), aus der Aufwertung von Immobilien, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2022 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten ist der Nutzen-Lasten-Wechsel in 2023 geplant.

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

Auch im Geschäftsjahr 2022 konnte erneut ein positives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt werden. Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 32.494 spiegelt sich die Entwicklung des Immobilienmarktes wider. Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, steigenden Energiepreisen, einer hohen Inflation und realen Einkommenseinbußen bei potenziellen Käufern führten zu einer gedämpften Marktdynamik.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	67.179	19.260
Auflösung von Wertberichtigungen	1.878	1.462
Erträge aus früheren Jahren	1.040	1.143
Übrige sonstige Erträge	432	2.945
Summe	70.529	24.809

Die Position Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown resultiert aus den Effekten aus dem Aktienrückkaufprogramm von Aroundtown im Geschäftsjahr 2022. Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown haben den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an ihrer Mehrheitsgesellschafterin hält, unterjährig in Summe um 0,77 % erhöht. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

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

F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Gehälter	4.711	7.596
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.006	1.536
Boni	980	1.151
Abfindungen	2.001	1.843
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	-98	123
Summe	8.600	12.248

Der Personalaufwand ist aufgrund der geringeren Anzahl an Mitarbeitern gesunken.

Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	1.248	1.303
Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	449	556
Andere Anlagen und BGA	201	160
Summe	1.897	2.019

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	30.880	11.834
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	2.935	3.539
Kosten für Beratung und Prüfung	1.898	3.077
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	2.761	3.005
Nebenkosten Geschäftsräume	591	571
Sonstige Steuern	2	192
Unternehmenswerbung	117	150
Kfz- und Reisekosten	76	87
Übrige	2.275	2.004
Summe	41.534	24.459

Die Position Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown stehen im Zusammenhang mit den auf Ebene von Aroundtown durchgeführten

Kapitalmaßnahmen, die den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an Arountown hält, unterjährig um 0,35 % reduziert haben. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

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

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zinserträge aus Bankguthaben	137	0
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	29	270
Übrige Finanzerträge	2.315	697
Summe Finanzerträge	2.481	968
Zinsaufwand für Zinsderivate	4.077	6.385
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	17.089	17.840
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	77	52
Übrige Finanzaufwendungen	2.695	13.102
Summe Finanzaufwendungen	23.938	37.378
Finanzergebnis	21.457	36.410

Durch die teilweise Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen konnte die erhöhte Zinsbelastung aufgrund neu aufgenommenen Bankdarlehen im Geschäftsjahr 2022 kompensiert und der Zinsaufwand aus Darlehen insgesamt vermindert werden. Die Veränderung in den Übrigen Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Gebühren für die vorzeitige Tilgung von Darlehen, welche im Vorjahr deutlich höher ausgefallen waren.

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 52.272 (Vj.: TEUR 17.244).

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

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steuerertrag/Steueraufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Laufende Ertragsteuern	13.535	12.100
Steueraufwand auf Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	4.148	5.039
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-2.096	-231
Latente Steuern	-29.040	84.999
Steuerertrag (im Vj.: Steueraufwand)	-13.453	101.907

Die laufenden Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um TEUR 1.435 erhöht. Das geringfügig höhere Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung resultiert aus den Ergebnissen aus dem Verkauf von Immobilien, die im direkten Vergleich mit dem Vorjahr zu einer etwas höheren Steuerbelastung führen.

Die periodenfremden Ertragsteuern ergeben sich aufgrund der Auflösung von in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen.

Im Berichtsjahr wurde insgesamt ein latenter Steuerertrag von TEUR 29.040 erfasst. Hintergrund für den latenten Steuerertrag ist vor allem die Tatsache, dass im Berichtsjahr die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung erstmalig geschaffen wurden und infolgedessen die bisher passivierten gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden.

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
IFRS-Ergebnis vor Steuern	41.793	416.953
Konzernsteuersatz in %	30,42 %	30,56 %
Erwartete Ertragsteuern	12.713	127.421
Steuersatzänderungen	-3.426	-2.968
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-1.355	-1.349
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	1.926	2.099
Gewerbsteuerliche Kürzungen	-8.205	-12.309
Steuerfreie Erträge	-327	0
Nicht abzehbare Aufwendungen	47	300
Verluste ohne Ansatz latenter Steueransprüche	4.057	0
Nicht verrechenbare Verluste	0	595
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	52.974	-12.120
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	-208
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-1.804	-231
Latente Steuern für Vorjahre	-76	23
Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	-68.603	0
Übrige Steuereffekte	-1.374	656
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	-13.453	101.907
Effektiver Steuersatz in %	-32,19 %	24,44 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj.: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj.: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen heheberechtigten Gemeinden 417 % (Vj.: 421 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,59 % (Vj.: 14,73 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt somit 30,42 % (Vj.: 30,56 %).

Der effektive Steuersatz hat sich von einer Steuerbelastung von 24,44 % im Vorjahr auf eine Steuerentlastung von 32,19 % deutlich verändert. Das Unternehmen hat im Berichtsjahr erstmals die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung geschaffen, sodass in der Folge die gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden. Der hieraus resultierende Ertrag aus der Auflösung dieser latenten Steuern beträgt TEUR 68.603

und ist insbesondere ursächlich für die außergewöhnliche Entwicklung des effektiven Steuersatzes. Hierzu gegenläufig führt das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu steuerpflichtigen bzw. abzugsfähigen Differenzen. Weitere Effekte ergeben sich aus den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen, Steuersatzänderungen sowie Steuern für Vorjahre.

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	79.125	98.924
Erfolgswirksame Veränderung	-34.259	-19.750
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-806	-49
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	44.060	79.125
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	993.501	928.302
Erfolgswirksame Veränderung	-63.299	65.199
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	930.202	993.501

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

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

F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	38.233	294.406
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	93.302	94.491
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,41	3,12
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	93.302	94.491
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,41	3,12

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8. Im Jahr 2022 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 180.984 erwirtschaftet, der sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 24.468 erhöhte. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Veräußerung einer Entwicklungsimmobilie zurückzuführen, die aufgrund ihrer Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs seit 2021 dem Vorratsvermögen zuzuordnen war. Die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie betragen TEUR 101.393. Gleichzeitig resultieren Auszahlungen für die Fertigstellung dieser Immobilie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 15.025. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen geringere erhaltene Dividenden (TEUR -30.257) sowie höhere Steuerzahlungen (TEUR -6.527). Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge betreffen im Wesentlichen die Bewertung der at-Equity Beteiligung an der Aroundtown (TEUR 200.324), die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (TEUR -52.272) sowie die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR -32.494). Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge in Höhe von TEUR -36.303 resultieren im Wesentlichen aus den Konsolidierungseffekten der at-equity Beteiligung an Aroundtown. Siehe Kapitel E.3.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2022 mit TEUR 662.083 um TEUR 76.462 höher als im Jahr 2021. Die Veränderung erklärt sich vor allem durch höhere Einzahlungen aus den Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR 190.366). Zusätzlich resultieren geringere Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 36.441) aus einem reduzierten Immobilienbestand aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2021 und 2022. Darüber hinaus wurden in 2022 in Folge von

Immobilienverkäufen TEUR 38.131 in die Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung umgliedert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -1.008.374, verglichen mit TEUR -959.683 im Jahr 2021. Die Veränderung beruht vor allem auf der Rückzahlung von Hybridkapital in Höhe von TEUR 606.624 sowie auf im Vorjahr erfolgten Auszahlungen für Aktienrückkäufe in Höhe von TEUR 155.323. Darüber hinaus resultieren Einzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 79.415 (Vj.: TEUR 0) aus der Aufnahme neuer Kredite von Banken und Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 28.994 TEUR (Vj.: TEUR 282.364). Die Dividendenzahlungen an Aktionäre betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 100.306 (Vj.: TEUR 108.821).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

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

in TEUR	31.12.2021	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2021
Langfristige Verbindlichkeiten	2.026.390	-456.243	-370.617	1.199.530
Kurzfristige Verbindlichkeiten	221.907	-247.762	406.931	381.076
Gesamt Verbindlichkeiten	2.248.298	-704.005	36.313	1.580.606

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

31.12.2021 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2021	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value zum 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	9.029		9.029			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1.165			1.165	1.165	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.999		10.999			
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	119		119			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	256	256				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	306.479	306.479				
Summe finanzielle Vermögenswerte		328.048	306.736	20.148	1.165	1.165	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	623.368		623.368		625.176	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	17.765		17.765			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	957.238		957.238		971.957	2
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	16.088			16.088	16.088	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	49.758		49.758		49.757	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.664.216	0	1.648.129	16.088	1.662.978	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
AC		326.883	306.736	20.148	0	0	
FVTPL		1.165	0	0	1.165	1.165	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		1.648.129	0	1.648.129	0	1.646.890	
FVTPL		16.088	0	0	16.088	16.088	

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

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

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

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-1.423	1.109
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-52.272	-17.244
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	19.785	30.939
Summe	-33.910	14.803

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 2.481 (Vj.: TEUR 968) im Zinsertrag enthalten.

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

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen in Höhe von TEUR 17.089 (Vj.: TEUR 17.840) sowie Finanzaufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 180 (Vj.: TEUR 6.637).

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Kapitalmanagement

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

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	3.421.216	4.099.102	-677.887	-16,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	199.250	197.720	1.530	0,8
Vorräte (IAS 2)	92	86.860	-86.768	-99,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.103.617	1.320.411	-216.794	-16,4
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	4.724.174	5.704.093	-979.919	-17,2
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.284.214	1.580.606	-296.392	-18,8
Zahlungsmittel	179.392	306.568	-127.177	-41,5
Nettoverschuldung	1.104.823	1.274.038	-169.215	-13,3
Loan to Value (LTV) in %	23,4	22,3	1,1	

¹ Die verfügbaren beschränkten Finanzmittel sind in den Zahlungsmitteln enthalten.

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (LTV) beträgt im Konzern 23,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte gestiegen. Dabei werden die Anteile an der Aroundtown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Die zuletzt im zusammengefassten Lagebericht 2021 kommunizierte langfristige Obergrenze des LTV von 45 % wurde damit unterschritten.

H.3 AUSFALLRISIKEN

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

Ausfallrisiken existieren insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern sieht sich dabei keinem wesentlichen Bonitätsrisiko durch eine einzelne Vertragspartei ausgesetzt. Das Bonitätsrisiko ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner und professionelle Bonitätsprüfungen verringert. Darüber hinaus

werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt.

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

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

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

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

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

31.12.2021 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.712	-3.713	10.999
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.485	-35	10.450
Summe	25.197	-3.748	21.449

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. Mio. EUR 7,9 (Vj.: Mio. EUR 6,2), die für die Verrechnung mit offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt:

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

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2021 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.035	2.495	-355	-1.462	0	3.713
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	5	0	0	0	35
Summe	3.066	2.500	-355	-1.462	0	3.748

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

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

31.12.2021	Summe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
		Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	0 %	2 %	22 %	79 %
Bruttobuchwert in TEUR	25.197	10.485	7.047	2.127	1.273	4.265
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	3.748	35	8	44	284	3.376

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

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

31.12.2021			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52.793	-50.980	5.049

Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2022			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-49.903	59.347	-2.370
31.12.2021			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-50.980	52.793	-3.245

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

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

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

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

Zusätzlich besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von TEUR 500, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Die Kreditlinie ist unbesichert.

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

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

31.12.2021 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	623.368	26.185	385.223	230.567
Derivative Finanzinstrumente	16.088	5.603	9.145	313
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.765	17.765	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	957.238	362.033	637.032	0
Sonstige Verbindlichkeiten	34.503	14.123	750	19.630
Leasingverbindlichkeiten	15.255	1.440	5.910	7.905
Summe	1.664.216	427.148	1.038.061	258.415

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 94 % (Vj.: 93 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 2,13 % (Vj.: rd. 1,74 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 31.12.2022	672.244	673.481	44.449	549.233	79.800
Prolongationsstruktur 31.12.2021	623.368	624.566	23.750	370.833	229.984

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2022 kam es, wie im Vorjahr, zu keinem Bruch eines Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

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

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

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

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

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	1.165	0
davon Floors	1.165	0
Derivate-HfT-Liabilities	16.088	0
davon Zinsswaps	16.088	0

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

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

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

in TEUR	2022	2021
Anfangsbestand per 01.01.	-1.564	-1.439
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	615	-125
Endbestand per 31.12.	-949	-1.564

H.7 SENSITIVITÄTEN

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

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

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

Finanzinstrumente zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-2.975	2.975
Zinsswaps	6.494	-6.652
Zinsscaps	1.405	-1.228
Floors	-33	51

Finanzinstrumente zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-2.712	2.712
Zinsswaps	10.479	-10.790
Floors	-627	912

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2022 waren 51 (Vj.: 98) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2022	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im aktuellen Jahr	31.12.2021	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Vorjahr
Unbefristet Beschäftigte	46	60	86	105
Befristet Beschäftigte	5	9	12	10
Gesamt	51	69	98	115

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

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	375	511
Gesamthonorar	375	511

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

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2022 wurde leitenden Angestellten keine neue Vergütungskomponente analog dem weiter unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstands gewährt. Rückstellungen für in früheren Geschäftsjahren leitenden Angestellten gewährte LTI Tranchen wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 83 vollständig aufgelöst.

H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Die Anstellungsverträge ehemaliger Vorstandsmitglieder beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022.

Eine LTI-Tranche erstreckt sich jeweils über einen dreijährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt.

Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Das maßgebliche Erfolgsziel ist hierbei die NAV-Entwicklung.

Eine ordentliche Kündigung der Vorstandsverträge ist nicht möglich. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit des Vertrages auf Dauer arbeitsunfähig, endet der Vertrag. Sofern das Dienstverhältnis während des Kalenderjahres fortbestand, während dessen die LTI-Zusage bestand, erhält das Vorstandsmitglied 100 % seiner LTI-Tranche. Sollte das

Dienstverhältnis nicht während des gesamten Kalenderjahres Bestand gehabt haben, wird die LTI-Tranche pro rata temporis ausgeschüttet.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt.

Die gebildeten Rückstellungen wurden im Geschäftsjahr vollständig aufgelöst und betragen zum 31. Dezember 2022 TEUR 0 (Vj.: TEUR 69). Klaus Krägel, welcher die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2022 verlassen hat, hat keine LTI Vergütung erhalten. Ebenso erhält der Vorstand Dvir Wolf keine LTI Vergütung.

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

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

Nach der Übernahme der Mehrheit durch die Aroundtown SA am 19. Februar 2020 wurden zunächst verschiedenen Vereinbarungen zum Informationsaustausch sowie zum Datenschutz getroffen. Darüber hinaus wurde im Oktober 2020 ein Service-Vertrag mit der Aroundtown SA geschlossen, der die gegenseitige Erbringung von Dienstleistungen im (faktischen)

Konzern regelt. Die Zusammenarbeit schließt eine Vielzahl operativer sowie administrativer Leistungen ein, die in individuellen Anlagen jeweils beschrieben und „at arm's length“ bepreist sind. Sie reichen von der Unterstützung bei operativen Immobilienfragen wie Asset- und Property Management über Transaktionsbegleitung und administrative Aufgaben wie Darlehensmanagement, Investor Relations und Kommunikation.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen durch Aroundtown in Höhe von TEUR 6.375 (Vj.: TEUR 1.265). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen für Aroundtown in Höhe von TEUR 29 (Vj.: TEUR 95) aus. Erträgen aus dem beschriebenen Service-Vertrag von TEUR 136 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.405 gegenüber.

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 zahlte die TLG IMMOBILIEN Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 350.000 vorzeitig an Aroundtown zurück. Die verbleibenden Verbindlichkeiten für Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind in Höhe von

TEUR 600.000 (Vj.: TEUR 600.000) langfristig und in Höhe von TEUR 5.529 (Vj.: TEUR 355.914) kurzfristig. Zinsaufwendungen für diese Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 9.702 (Vj.: TEUR 11.866) angefallen. Gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten von Aroundtown an die TLG IMMOBILIEN weiterberechnet. TLG IMMOBILIEN weist kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für von der Aroundtown weiterberechenbare im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten in Höhe von TEUR 59 aus. Weiterhin erhielt die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung für übernommene Garantien für die von ihr selbst emittierten Anleihen in Höhe von TEUR 168. Davon sind zum 31. Dezember 2022 TEUR 153 bezahlt worden. Darüber hinaus erhielt die TLG IMMOBILIEN Zahlungen in Höhe von TEUR 32 für Garantieansprüche aus 2021. Die verbleibenden Ansprüche für das Geschäftsjahr 2022 werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Auch die TLG Finance S.à r.l kündigte 2022 im Rahmen einer einvernehmlichen Änderung der Anleihebedingungen ihre Hybridanleihe und zahlte diese in Höhe von TEUR 590.000 zuzüglich aufgelaufener Zinsen (TEUR 11.522) abzüglich Ausgleichszahlungen für aufgelaufene Transaktionskosten einschließlich Disagio (TEUR 833) an die Aroundtown aus. Darüber hinaus wurden am 30. Dezember 2022 von der TLG IMMOBILIEN alle ihre an der TLG Finance S.à r.l gehaltenen Anteile an die Aroundtown veräußert. Die Ansprüche aus dem Anteilsverkauf in Höhe von TEUR 61 werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 30. Dezember 2022 eine Entnahme aus der Kapitalrücklage der TLG Finance S.à r.l in Höhe von TEUR 775, für welche die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2022 kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausweist. Die TLG IMMOBILIEN hat mit Kaufvertrag vom 28. Dezember 2022 sämtliche Geschäftsanteile an der Candara 1 S.à r.l. von der Aroundtown erworben und zahlte dafür einen Kaufpreis in Höhe von TEUR 12. Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den verbleibenden Finanzierungsaktivitäten von der TLG Finance S.à r.l wurden am 29. Dezember 2022 an die Candara 1 S.à r.l veräußert und übertragen. Zum 31. Dezember 2022 bestehen aus dieser Übertragung von Vermögenswerten kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 7.

Die TLG hat im Rahmen von Überlassungsvereinbarungen der Aroundtown geleaste PKWs als Pool-PKWs zur Nutzung überlassen. Im Geschäftsjahr hat die TLG Leasing- und

Versicherungsgebühren in Höhe von TEUR 29 an Arountown weiterbelastet; davon bestehen zum 31. Dezember 2022 Ansprüche in Höhe von TEUR 4, welche in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen werden.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2022 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag keine weiteren Tochtergesellschaften beigetreten.

Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist besichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Am 23. September 2022 hat die TLG IMMOBILIEN mit einer Gesellschaft, die zum Konzernverbund der Arountown gehört, einen (Unter-) Mietvertrag über Mietflächen in einer von der TLG IMMOBILIEN angemieteten Büroimmobilie in Berlin geschlossen. Die Übergabe der Mietflächen soll im Laufe des Jahres 2023 erfolgen.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Das Mandat von Herrn Amir wurde durch Aufhebungsvereinbarung zum 28. Februar 2022 beendet. Herr Krägel ist mit Wirkung zum 31. Juli 2022 von seinem Vorstandsamt zurückgetreten.

Im Geschäftsjahr 2022 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Festvergütung	335	845
Nebenleistungen	17	95
Zwischensumme Festvergütung	352	940
Einjährige variable Vergütung (STI)	70	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	33	0
Zwischensumme variable Vergütung	103	0
Gesamtvergütung	455	940

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2022 auf Mio. EUR 0,2 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2022 Mio. EUR 2,1 (Vj.: Mio. EUR 2,7) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2022 anteilig gewährt wurde, betrug Mio. EUR 0,3 (Vj.: Mio. EUR 0,4).

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

in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	736	1.335
Anteilsbasierte Vergütung	-37	75
Summe	699	1.410

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

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

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

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

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

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates, Premia Properties REIC, Griechenland

Mitglied des Verwaltungsrates, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Gesellschafter/Geschäftsführer der Panorama Immobilien GmbH, Monheim am Rhein

Mitglied des Verwaltungsrates, 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 Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Grand City Property SA, Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth Real Estate Investments, Guernsey

H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 4.746 (Vj.: TEUR 4.326).

Die Gesellschaft hat zudem diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 827 (Vj.: TEUR 1.325). Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft sowie aus bestehenden Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien werden im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS 16 als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten abgebildet (siehe Kapitel H.13).

Nach der Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown fungiert die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für diese Anleihen und erhält dafür eine angemessene Vergütung. Im Geschäftsjahr 2022 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 168. Davon sind zum 31. Dezember 2022 TEUR 153 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Abschreibungen von Nutzungsrechten	537	556
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	633	575
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	39	47
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	7	8
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	1.216	1.185

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen 2022 TEUR 1.482 (Vj.: TEUR 1.269).

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

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2022 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt ⁷
1 Candara 1 S.à r.l, Luxembourg	100	52	-4	direkt
2 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100	16.200	0	direkt
3 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.025	825	indirekt
4 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.289	533	indirekt
5 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.202	171	indirekt
6 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	14.267	550	indirekt
7 TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-4.459	1.043	direkt
8 TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3}	100	26.325	0	direkt
9 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin ²	100	7	-8	direkt
10 TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	88.651	0	direkt
11 TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	79.225	0	direkt
12 TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100	25	-25	direkt
13 TLG Development GmbH, Berlin ²	100	-5	-25	direkt
14 TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	18.462	0	direkt
15 TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	29.114	0	direkt

16 TLG FAB GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	27.896	0	direkt
17 TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	18.744	-567	direkt
18 TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100	3.460	0	direkt
19 TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	58.521	0	direkt
20 TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	73.487	-1.801	direkt
21 TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-1.742	369	direkt
22 TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-1.607	1.401	direkt
23 TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	59.225	0	direkt
24 TLG Operations 1 GmbH, Berlin ²	100	25	-25	direkt
25 TLG Operations 2 GmbH, Berlin ²	100	25	-25	direkt
26 TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100	25	-25	direkt
27 TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	28.865	0	direkt
28 TLG PB2 GmbH, Berlin ²	100	8.826	-61	direkt
29 TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.955	0	direkt
30 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100	604	0	direkt
31 TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-11.748	429	direkt
32 TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-27.911	580	direkt
33 TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,4}	100	1.103.728	-387.784	direkt
34 TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-281	74	direkt
35 WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100	105	66	indirekt
36 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	97,69	311.516	-197	direkt
37 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-3.858	707	indirekt
38 WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100	299	204	indirekt
39 WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,2} (Formwechsel eingetragen 15.02.2023)	94,9	5.179	4.572	indirekt
40 WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,2} (Formwechsel eingetragen 15.02.2023)	94,9	7.088	6.199	indirekt
41 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	17.859	826	indirekt
42 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	4.760	-726	indirekt
43 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	5.738	-255	indirekt
44 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.948	-56	indirekt
45 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.598	38	indirekt
46 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.929	17	indirekt
47 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.989	-132	indirekt
48 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,5}	94	5.593	20.365	indirekt
49 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94	1.280	247	indirekt
50 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ^{1,2} (Formwechsel eingetragen 15.02.2023)	94,9	2.392	921	indirekt

51 WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,9	-547	-2.421	indirekt
52 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	3.513	383	indirekt
53 WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	-815	-556	indirekt
54 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.117	367	indirekt
55 WCM Properties I GmbH, Berlin ⁶	100	25	0	indirekt
56 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	26.622	-1.415	indirekt
57 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	50	-23	indirekt
58 WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	319	67	indirekt
59 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	-5	-26	indirekt
60 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	25	5.737	indirekt
61 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-237	-262	indirekt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

⁵ Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2022.

⁶ Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

⁷ Indirekter Anteilsbesitz über die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl an vollkonsolidierten Gesellschaften nicht. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2.

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg	14,41	7.622.242	248.022	indirekt

Es handelt sich um den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Immobilientransaktionen

Im ersten Quartal 2023 erfolgte der Nutzen- und Lasten-Wechsel für acht Immobilien. Des Weiteren wurde im ersten Quartal 2023 der Verkauf von drei Immobilien notariell beurkundet.

Finanzierung

Im ersten Quartal 2023 wurden Bankdarlehen in Höhe von Mio. EUR 11,5 aufgrund von im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien, die als Sicherheiten für diese Darlehen dienten, teilweise zurückgezahlt.

Des Weiteren wurde im ersten Quartal 2023 ein Bankdarlehen in Höhe von Mio. EUR 41,5 aufgenommen.

Am 31. März 2023 hat die TLG IMMOBILIEN zudem ein Darlehen in Höhe von Mio. EUR 150 an die Aroundtown ausgegeben.

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

Berlin, den 31. März 2023


Vorstand

Dvir Wolf

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht

aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen

gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 13. April 2023

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Alexanderstraße 1

10178 Berlin

Investor Relations

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

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

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

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