

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

## **Inhalt**

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	5
<b>BILANZ</b> .....	6
<b>ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN</b> .....	8
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	8
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	9
<b>3. AKTIVA</b> .....	12
<b>4. PASSIVA</b> .....	13
<b>5. ERTRÄGE</b> .....	17
<b>6. AUFWENDUNGEN</b> .....	18
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</b> .....	19
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	21
<b>8.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE</b> .....	21
<b>8.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	21
<b>9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)</b> .....	22
<b>10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN</b> .....	23
<b>11. TREUHANDVERMÖGEN</b> .....	23
<b>12. NACHTRAGSBERICHT</b> .....	23
<b>13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE</b> .....	23
<b>14. ANZAHL MITARBEITER</b> .....	24
<b>15. VORSTAND</b> .....	24
<b>16. AUFSICHTSRAT</b> .....	24
<b>17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG</b> .....	26
<b>18. ANTEILSBESITZ</b> .....	26
<b>19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG</b> .....	28
<b>20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT</b> .....	28

<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b> .....	30
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022</b> .....	32
<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b> .....	32
<b>1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE</b> .....	32
<b>1.2 STEUERUNGSSYSTEME</b> .....	33
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</b> .....	35
<b>2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE</b> .....	35
<b>2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE</b> .....	35
<b>2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT</b> .....	35
<b>2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT</b> .....	35
<b>2.2 GESCHÄFTSVERLAUF</b> .....	36
<b>2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	37
<b>2.3.1 ERTRAGSLAGE</b> .....	37
<b>2.3.2 FINANZLAGE</b> .....	40
<b>2.3.3 VERMÖGENSLAGE</b> .....	41
<b>2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	44
<b>2.3.5 NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	46
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b> .....	47
<b>3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b> .....	47
<b>3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN</b> .....	47
<b>3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS</b> .....	59
<b>3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN</b> .....	60
<b>3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE</b> .....	61
<b>3.1.5 CHANCENBERICHT</b> .....	61
<b>3.2 PROGNOSEBERICHT</b> .....	62

<b>3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE</b>	<b>62</b>
<b>3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG</b>	<b>63</b>
<b>4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB</b>	<b>64</b>
<b>4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS</b>	<b>64</b>
<b>4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS</b>	<b>66</b>
<b>4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS</b>	<b>67</b>
<b>4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS</b>	<b>69</b>
<b>4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS</b>	<b>69</b>
<b>5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG</b>	<b>69</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	887.366.992,04	829.129
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	6.452.159,49	-6.067
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	297
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.781.795,35	31.696
	<b>909.600.946,88</b>	<b>855.056</b>
5. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	292.334.036,51	239.870
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	66.678.997,04	54.414
	<b>359.013.033,55</b>	<b>294.284</b>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	7.774.434,33	11.134
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 112.182,28 (Vj.: TEUR 180)	1.059.291,85	1.602
	<b>8.833.726,18</b>	<b>12.737</b>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.462.414,79	38.111
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.000.000,00	0
	<b>32.462.414,79</b>	<b>38.111</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.572.259,15	12.959
	<b>497.719.513,21</b>	<b>496.964</b>
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 13.230.330,48 (Vj.: TEUR 54.490)	13.230.330,48	54.490
10. Erträge aus Gewinnabführung	9.142.478,36	82.164
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 841.983,97 (Vj.: TEUR 2.671)	904.011,12	2.733
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.241.670,20 (Vj.: TEUR 1.993)	6.665.558,85	2.679
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	390.340.422,78	22.730
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 26.761.661,85 (Vj.: TEUR 32.578)	46.987.201,42	55.132
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	13.558.945,91	1.639
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 122.860.424,67 (Vj.: TEUR 102.273)	132.239.452,86	113.098
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-55.464.130,95</b>	<b>446.431</b>
18. Sonstige Steuern	393,00	0
<b>19. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss</b>	<b>-55.464.523,95</b>	<b>446.431</b>
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	469.864.512,12	123.740
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>414.399.988,17</b>	<b>570.171</b>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2022

## Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	354.226,12	1.075
	<b>354.226,12</b>	<b>1.075</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	644.568.859,82	886.087
2. Technische Anlagen	299.206,26	381
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.953,65	107
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.679.915,60	13.148
	<b>650.765.935,33</b>	<b>899.722</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.143.956.060,90	2.633.175
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.000.000,00	129.108
3. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	2.457
	<b>2.156.412.987,41</b>	<b>2.764.741</b>
	<b>2.807.533.148,86</b>	<b>3.665.538</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Immobilien	91.671,86	57.542
2. Unfertige Leistungen	34.777.310,81	28.325
	<b>34.868.982,67</b>	<b>85.867</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.755.916,78	3.700
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	409.305.709,89	560.260
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.327.320,15	3.487
	<b>419.388.946,82</b>	<b>567.447</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>148.585.358,72</b>	<b>73.103</b>
	<b>602.843.288,21</b>	<b>726.417</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.531.532,81</b>	<b>11.623</b>
	<b>3.412.907.969,88</b>	<b>4.403.578</b>

**Passiva**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	113.142.477,00	113.121
Eigene Anteile	-6.433.546,00	-6.434
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>106.708.931,00</b>	<b>106.688</b>
Bedingtes Kapital: EUR 47.215.344,00 (Vj.: TEUR 47.237)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.088.474.127,85	1.087.856
<b>III. Bilanzgewinn</b>	414.399.988,17	570.171
	<b>1.609.583.047,02</b>	<b>1.764.715</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	<b>6.039.553,82</b>	<b>6.927</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.321.467,00	7.428
2. Steuerrückstellungen	9.587.453,43	8.177
3. Sonstige Rückstellungen	19.149.526,04	19.969
	<b>36.058.446,47</b>	<b>35.574</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	503.781.177,06	612.733
2. Erhaltene Anzahlungen	29.552.782,79	29.398
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.118.779,88	3.932
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	917.557.528,47	1.766.490
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 1.760.634,33 (Vj.: TEUR 0)	5.127.581,72	3.909
	<b>1.459.137.849,92</b>	<b>2.416.462</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>342.295,92</b>	<b>1.013</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>301.746.776,73</b>	<b>178.886</b>
	<b>3.412.907.969,88</b>	<b>4.403.578</b>

# **ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN**

## **1. ALLGEMEINES**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2022 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.

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



## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

Ausleihungen sind zum Nennwert bilanziert.

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

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

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

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

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

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,79 % (Vj.: 1,87 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 279, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden vertragsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj.: 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj.: 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

### **3. AKTIVA**

#### **ANLAGEVERMÖGEN**

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 2.143.956 (Vj.: TEUR 2.633.175) reduziert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 390.340). Die Abschreibung betrifft in Höhe von TEUR 387.784 die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, über welche die TLG IMMOBILIEN indirekt Anteile an der Aroundtown SA hält. Weitere Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

#### **UMLAUFVERMÖGEN**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 409.306 (Vj.: TEUR 560.260) betreffen im Wesentlichen die gestundeten Kaufpreise aus Immobilienverkäufen an Tochtergesellschaften TEUR 286.761 (Vj. TEUR 367.153). Die Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2022 erfolgten in Höhe von TEUR 1.330 (Vj. TEUR 1.399). Darüber hinaus enthalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 9.142 (Vj. für das Geschäftsjahr 2021 TEUR 82.164) sowie Erträge aus Beteiligungen für die Jahre 2020-2022 in Höhe von TEUR 104.393 (Vj. für die Jahre 2020-2021 TEUR 65.586).

Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

#### **RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Ein Disagio aus dem Darlehen von der TLG Finance S.à r.l. in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Geschäftsjahr aufgrund der Veräußerung der Anteile

an dieser Tochtergesellschaft und der in diesem Zusammenhang erfolgten vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens vollständig aufgelöst (Vj.: TEUR 7.583).

## **4. PASSIVA**

### **GRUNDKAPITAL**

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von TEUR 113.142 (Vj.: TEUR 113.121) ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 113.142.477 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

### **SACHKAPITALERHÖHUNGEN**

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 122.517 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 21 eingeteilt in 21.304 Aktien aus dem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht.

### **GENEHMIGTES KAPITAL**

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

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

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

Im ersten Halbjahr 2021 hat die TLG IMMOBILIEN auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 zwei Aktienrückkäufe zum Erwerb von insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals in Höhe von Mio. EUR 103 durchgeführt. In der Folge wurden 4.486.963 TLG Aktien zum Preis von EUR 23,25 je Aktie und 1.946.583 TLG Aktien zum Preis von EUR 26,00 je Aktie zurückgekauft. Die TLG IMMOBILIEN hat eigene Anteile aus den zwei Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 6.434 vom Grundkapital abgesetzt.

## **BEDINGTES KAPITAL**

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 21 (Vj.: TEUR 931) eingeteilt in 21.304 (Vj.: 930.737) Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 2.386.

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

## **KAPITALRÜCKLAGE**

Die Kapitalrücklage hat sich infolge der durchgeführten Sachkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 617 auf TEUR 1.088.474 erhöht. Des Weiteren werden zum 31. Dezember 2022 eigene Anteile aus Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 117.008 von der freien Kapitalrücklage abgesetzt.

## **BILANZGEWINN**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Dezember 2021 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 100.306 aus dem Bilanzgewinn 2021 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 346.125 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 469.865 enthalten.

## **RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 19.150 (Vj.: TEUR 19.969) betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 1.029, Vj.: TEUR 1.902), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung inklusive Mietrechtsstreitigkeiten (TEUR 5.415, Vj.: TEUR 4.768), Baukosten (TEUR 794, Vj.: TEUR 1.128), ausstehende Rechnungen (TEUR 5.171, Vj.: TEUR 4.359) sowie drohende Verluste aus einem

Untermietverhältnis mit einem verbundenen Unternehmen der Arountown-Gruppe (TEUR 6.740, Vj.: TEUR 0). Im Vorjahr betrafen die sonstigen Rückstellungen zudem drohende Verluste für Zinssicherungen in Höhe TEUR 7.683. Diese bestehen zum 31. Dezember 2022 nicht mehr.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2022				31.12.2021	
	Gesamt Mio. EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre Mio. EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre Mio. EUR	Gesamt Mio. EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr Mio. EUR
gegenüber Kreditinstituten	503,8	33,0	470,8	0,0	612,7	23,3
aus erhaltenen Anzahlungen	29,6	29,6	0,0	0,0	29,4	29,4
aus Lieferungen und Leistungen	3,1	3,0	0,1	0,0	3,9	3,7
gegenüber verbundenen Unternehmen	917,6	307,5	600,0	10,0	1.766,5	566,5
sonstige Verbindlichkeiten	5,1	4,7	0,2	0,3	3,9	3,4
<b>Summe</b>	<b>1.459,1</b>	<b>377,7</b>	<b>1.071,1</b>	<b>10,3</b>	<b>2.416,5</b>	<b>626,3</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 917.558 (Vj. TEUR 1.766.490) betreffen im Wesentlichen ein langfristiges Gesellschafterdarlehen TEUR 600.000 (Vj. TEUR 950.000), welches von der Mehrheitsaktionärin Arountown SA, Luxemburg, begeben wurde sowie weitere Darlehen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 221.501 (Vj. TEUR 97.000). Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management TEUR 76.898 (Vj. TEUR 110.783), die abgegrenzten Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen TEUR 5.529 (Vj. TEUR 5.914) sowie in Höhe von TEUR 13.559 (Vj. TEUR 1.639) die Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen.



## PASSIVE LATENTE STEUERN

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

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Latente Steuern auf Differenzen für</b>			
Sachanlagevermögen (saldiert)	-41.045	-59.467	18.422
Forderungen und Vermögensgegenstände	619	622	-3
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-204.321	-67.882	-136.439
Pensionsrückstellungen	900	928	-29
Sonstige Rückstellungen	1.977	2.532	-555
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.667	2.350	-684
Organschaftliche Zurechnung	-16.273	-34.861	18.589
Anteile an Personengesellschaften	-66.164	-65.210	-954
<b>Latente Steuern für temporäre Differenzen</b>	<b>-322.639</b>	<b>-220.987</b>	<b>-101.652</b>
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	1.003	7.685	-6.682
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	19.890	34.415	-14.526
<b>Passive latente Steuern nach Saldierung</b>	<b>-301.747</b>	<b>-178.886</b>	<b>-122.860</b>

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,415 % zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 417 %.

## 5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 887.367 (Vj.: TEUR 829.129) enthalten TEUR 115.499 (Vj.: TEUR 145.177) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 764.394 (Vj.: TEUR 677.163) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 7.474 (Vj.: TEUR 6.789) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 659.720 auf den Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und TEUR 104.788 auf den Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens. Darüber hinaus enthalten die Verkaufserlöse Erlösminderungen in Höhe von TEUR -114 für den Verkauf von Immobilien an verbundene Unternehmen im Vorjahr aufgrund nachträglicher Kaufpreisanpassungen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 15.782 (Vj.: TEUR 31.696) betreffen im Wesentlichen TEUR 10.503 die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 511 Weiterberechnungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter, TEUR 1.215 Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie TEUR 441 Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und

Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 320 enthalten. Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 658 resultieren im Wesentlichen aus Betriebskostenabrechnungen früherer Jahre. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind ebenfalls periodenfremd.

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit und unter entsprechender Anpassung des Vorjahresausweises werden Zinsen für Ausleihungen seit dem Geschäftsjahr 2022 nicht mehr saldiert mit anderen Zinserträgen im Posten "Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" ausgewiesen, sondern es erfolgt nunmehr ein separater Ausweis im Posten "Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens".

## **6. AUFWENDUNGEN**

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 110 (Vj. TEUR 565) aufgrund einer dauerhaften Wertminderung enthalten.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betragen TEUR 2.000 (Vj. TEUR 0) und enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abschreibungen von Forderungen gegen eine Tochtergesellschaft auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 2.000).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 588.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der TLG IMMOBILIEN AG betragen TEUR 390.340 und sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig. Sie betreffen im Wesentlichen die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG. Die Anteile an dieser Tochtergesellschaft waren in Folge der Abwertung ihrer Beteiligung an der Aroundtown SA nicht mehr werthaltig.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 202 (Vj.: TEUR 511) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 10.600), latente Ertragsteuern (TEUR 122.860) sowie aperiodische Steuererträge (TEUR 1.221).

## **7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

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

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2022 halten außenstehende Aktionäre 3.601.552 Aktien der WCM AG. Die auf das Geschäftsjahr 2022 entfallende und zu zahlende Garantiedividende ist in erwarteter Höhe im Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN berücksichtigt. Für die auf das Geschäftsjahr 2022 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 383. Der Haftungsbetrag wird in voller Höhe in Anspruch genommen werden, da die WCM AG im Geschäftsjahr 2022 keinen Bilanzgewinn erzielt hat.

## **SONSTIGE**

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

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

Bankguthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 38.220 verfügungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus den vorübergehenden Verpfändungen in Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in einem bestehenden Darlehensvertrag zur Vermeidung von Ablösekosten und einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter.

Mit Wirkung zum 11. Mai 2022 erfolgte der Schuldbeitritt der TLG Spreestern GmbH & Co. KG ("TLG Spreestern") in ein Bankdarlehen (TEUR 142.942 Darlehensvaluta per 31. Dezember 2022) der TLG IMMOBILIEN. Beide Gesellschaften haften gesamtschuldnerisch. Im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung vereinbarten beide Parteien im Innenverhältnis zusätzlich eine anteilige Schuldübernahme in Höhe von TEUR 78.383 durch die TLG Spreestern. Eine vereinbarte Ausgleichszahlung in Höhe des anteiligen Darlehensbetrags von der TLG IMMOBILIEN an die TLG Spreestern wurde mit einer gestundeten Kaufpreisforderung der TLG IMMOBILIEN gegen die TLG Spreestern aufgerechnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

	<b>in TEUR</b>
<b>2023</b>	3.166
<b>2024 - 2027</b>	8.969
<b>ab 2028</b>	7.351
<b>Summe</b>	<b>19.486</b>

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 18.602 auf Mietverträge, TEUR 827 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 57 auf Leasingverträge. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen als Büro- und Geschäftsräume durch die TLG IMMOBILIEN.

## 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLISSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2022 Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR	Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherheitsbeziehung	284,8	19,4	0,0	n/a
Zinsderivate nicht in Sicherheitsbeziehung	269,3	23,2	0,0	n/a
<b>Summe</b>	<b>554,1</b>	<b>42,6</b>	<b>0,0</b>	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko / Micro hedges	Mio. EUR 284,8	Mio. EUR 284,8

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt TEUR 0 (Vj.: TEUR 7.452).

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2023 – 2027 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

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

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

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

## **11. TREUHANDVERMÖGEN**

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.683 (Vj.: TEUR 4.603).

## **12. NACHTRAGSBERICHT**

### **Immobilientransaktionen**

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

### **Finanzierung**

Im ersten Quartal 2023 wurde von der Tochtergesellschaft TLG MVF GmbH ein Bankdarlehen in Höhe von Mio. EUR 41,5 aufgenommen, das gemäß Gesellschafterbeschluss vom 2. März 2023 in Form einer Ausschüttung aus der Kapitalrücklage der TLG MVF GmbH an die TLG IMMOBILIEN AG bis zum 31. März 2023 weitergegeben wird.

Darüber hinaus hat die TLG IMMOBILIEN im ersten Quartal 2023 ein Darlehen in Höhe von Mio. EUR 150 an die Aroundtown ausgegeben.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

## **14. ANZAHL MITARBEITER**

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 58 (Vj.: 103) unbefristete und durchschnittlich 9 (Vj.: 10) befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt drei Auszubildende beschäftigt und drei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

## **15. VORSTAND**

Als Vorstände sind berufen:

- Dvir Wolf
- Klaus Krägel (bis 31. Juli 2022)
- Eran Amir (bis 28. Februar 2022)

Der Vorstand übt die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2022 auf TEUR 455 (Vj.: TEUR 940).

Die Bezüge von Eran Amir setzten sich aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short-Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long-Term Incentive, LTI) zusammen. Eran Amir hat die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2022 verlassen, sodass seine LTI Vergütung nur anteilig berücksichtigt wurde. Die gebildeten Rückstellungen (TEUR 69) wurden zum 31. Dezember 2022 aufgelöst. Klaus Krägel erhielt keine LTI Vergütung. Das Vorstandsmitglied Dvir Wolf erhält ebenfalls keine LTI Vergütung.

Im Jahr 2022 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 178. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 2.418.

## **16. AUFSICHTSRAT**

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:



---

**Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)**

---

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

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

---

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

---

Mitglied des 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 Limited, Guernsey

---

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 betragen TEUR 200 netto ohne Umsatzsteuer.

## 17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,93 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2022 von Mio. EUR 99,0 auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Märkte.

## 18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2022 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2022.

	Name und Sitz der Gesellschaft	Ergebnis des Eigenkapital Geschäftsjahres			Anteilsbesitz direkt/indirekt <sup>8</sup>
		Anteilsbesitz am 31.12.2022 %	2022 in TEUR	2022 in TEUR	
1	Aroundtown SA, Luxemburg <sup>4</sup>	14,41	7.622.242	248.022	indirekt
2	Candara 1 S.à r.l., Luxemburg	100,00	52	-4	direkt
3	Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden <sup>2,3</sup>	100,00	16.200	0	direkt
4	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.025	825	indirekt
5	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.289	533	indirekt
6	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	1.202	171	indirekt
7	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	14.267	550	indirekt
8	TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-4.459	1.043	direkt
9	TLG BES GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	26.325	0	direkt
10	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	7	-8	direkt
11	TLG BN 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	88.651	0	direkt
12	TLG CCF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	79.225	0	direkt
13	TLG Central Services GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	-25	direkt
14	TLG Development GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	-5	-25	direkt
15	TLG EH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	18.462	0	direkt
16	TLG EH2 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	29.114	0	direkt
17	TLG FAB GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	27.896	0	direkt
18	TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	18.744	-567	direkt
19	TLG Fixtures GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	3.460	0	direkt
20	TLG HH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	58.521	0	direkt

21	TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	73.487	-1.801	direkt
22	TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-1.742	369	direkt
23	TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-1.607	1.401	direkt
24	TLG MVF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	59.225	0	direkt
25	TLG Operations 1 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	-25	direkt
26	TLG Operations 2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	-25	direkt
27	TLG Operations 3 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	25	-25	direkt
28	TLG PB1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	28.865	0	direkt
29	TLG PB2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	8.826	-61	direkt
30	TLG PB3 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	7.955	0	direkt
31	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	604	0	direkt
32	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-11.748	429	direkt
33	TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-27.911	580	direkt
34	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin <sup>1,5</sup>	100,00	1.103.728	-387.784	direkt
35	TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-281	74	direkt
36	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	105	66	indirekt
37	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	97,69	311.516	-197	direkt
38	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-3.858	707	indirekt
39	WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	299	204	indirekt
40	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin <sup>1,2</sup> (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90	5.179	4.572	indirekt
41	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin <sup>1,2</sup> (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90	7.088	6.199	indirekt
42	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	17.859	826	indirekt
43	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	4.760	-726	indirekt
44	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	5.738	-255	indirekt
45	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	5.948	-56	indirekt
46	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	4.598	38	indirekt
47	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	1.929	17	indirekt
48	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	4.989	-132	indirekt
49	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,6</sup>	94,00	5.593	20.365	indirekt
50	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00	1.280	247	indirekt
51	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin <sup>1,2</sup> (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90	2.392	921	indirekt
52	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	-547	-2.421	indirekt
53	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	3.513	383	indirekt
54	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	-815	-556	indirekt
55	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.117	367	indirekt
56	WCM Properties I GmbH, Berlin <sup>2,7</sup>	100,00	25	0	indirekt
57	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	26.622	-1.415	indirekt
58	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	50	-23	indirekt
59	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100,00	319	68	indirekt
60	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,00	-5	-26	indirekt
61	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	25	5.737	indirekt

62 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-237	-262	indirekt
--	--------	------	------	----------

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2022.

<sup>7</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

<sup>8</sup> Indirekter Anteilsbesitz über die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

## 19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Am 01. April 2022 hat die Aroundtown SA, Luxemburg, gemäß §20 Abs. 1 und Abs 3 AktG mitgeteilt, dass ihr, auch ohne Hinzurechnung nach §20 Abs. 2 AktG, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG gehört. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass der Aroundtown SA gemäß §20 Abs. 4 AktG unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung (§16 Abs. 1 AktG) an der TLG IMMOBILIEN AG gehört. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Aroundtown SA für Zwecke des §20 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 AktG auch die unmittelbare Beteiligung der von ihr über die Aroundtown Real Estate Limited und Aroundtown Limited beherrschten Ntovelos Limited an der TLG IMMOBILIEN AG nach §16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

## 20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, 31. März 2023



Dvir Wolf  
Vorstand

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2022 - 31.12.2022

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software	6.701.530,70	12.288,17	0,00	0,00	6.713.818,87
	<b>6.701.530,70</b>	<b>12.288,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.713.818,87</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.212.921.009,66	246.491,65	271.282.483,94	7.918.257,66	949.803.275,03
2. Technische Anlagen	865.783,51	0,00	42.848,65	0,00	822.934,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.065.414,11	175.401,94	466.026,04	0,00	1.774.790,01
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.147.583,23	450.590,03	0,00	-7.918.257,66	5.679.915,60
	<b>1.228.999.790,51</b>	<b>872.483,62</b>	<b>271.791.358,63</b>	<b>0,00</b>	<b>958.080.915,50</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.715.564.813,15	3.928.219,30	102.807.214,07	0,00	2.616.685.818,38
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	129.108.362,50	0,00	119.108.362,50	0,00	10.000.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51
	<b>2.847.130.102,16</b>	<b>3.928.219,30</b>	<b>183.108.362,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2.629.142.744,89</b>
	<b>4.082.831.423,37</b>	<b>4.812.991,09</b>	<b>454.899.721,13</b>	<b>0,00</b>	<b>3.593.937.479,26</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		31.12.2021
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	
<b>Anlagevermögen</b>							
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	5.626.112,21	733.480,54	0,00	0,00	6.359.592,75	354.226,12	1.075.418,49
	<b>5.626.112,21</b>	<b>733.480,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.359.592,75</b>	<b>354.226,12</b>	<b>1.075.418,49</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	326.833.984,35	29.598.657,35	50.756.981,18	441.245,31	305.234.415,21	644.568.859,82	886.087.025,31
Technische Anlagen	484.815,94	70.642,33	31.729,67	0,00	523.728,60	299.206,26	380.967,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.958.889,39	59.634,57	461.687,60	0,00	1.556.836,36	217.953,65	106.524,72
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.679.915,60	13.147.583,23
	<b>329.277.689,68</b>	<b>29.728.934,25</b>	<b>51.250.398,45</b>	<b>441.245,31</b>	<b>307.314.980,17</b>	<b>650.765.935,33</b>	<b>899.722.100,83</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	82.389.334,70	390.340.422,78	0,00	0,00	472.729.757,48	2.143.956.060,90	2.633.175.478,45
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	129.108.362,50
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51	2.456.926,51
	<b>82.389.334,70</b>	<b>390.340.422,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>472.729.757,48</b>	<b>2.156.412.987,41</b>	<b>2.764.740.767,46</b>
	<b>417.293.136,59</b>	<b>420.802.837,57</b>	<b>51.250.398,45</b>	<b>441.245,31</b>	<b>786.404.330,40</b>	<b>2.807.533.148,86</b>	<b>3.665.538.286,78</b>

# 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 Arountown-Konzern, nachdem die Arountown SA („Arountown“) 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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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:

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 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 %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>137.852</b>	<b>157.870</b>	<b>-20.018</b>	<b>-12,7</b>
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
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>211.302</b>	<b>366.859</b>	<b>-155.557</b>	<b>-42,4</b>
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
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>41.793</b>	<b>416.953</b>	<b>-375.160</b>	<b>-90,0</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	13.453	-101.907	115.360	113,2
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>55.246</b>	<b>315.046</b>	<b>-259.800</b>	<b>-82,5</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	4.502	13.725	-9.223	-67,2
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>59.748</b>	<b>328.770</b>	<b>-269.022</b>	<b>-81,8</b>

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
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-165.307</b>	<b>-217.546</b>	<b>52.239</b>	<b>24,0</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	306.479	524.025	-217.546	-41,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>141.172</b>	<b>306.479</b>	<b>-165.307</b>	<b>-53,9</b>

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
<b>Vermögen</b>	<b>5.049.545</b>	<b>6.060.862</b>	<b>-1.011.317</b>	<b>-16,7</b>
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
<b>Kapital</b>	<b>5.049.545</b>	<b>6.060.862</b>	<b>-1.011.317</b>	<b>-16,7</b>

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

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 %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>55.246</b>	<b>315.046</b>	<b>-259.800</b>	<b>-82,5</b>
Steuern aus Einkommen und Ertrag	-13.453	101.907	-115.360	-113,2
<b>EBT</b>	<b>41.793</b>	<b>416.953</b>	<b>-375.160</b>	<b>-90,0</b>
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 <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	-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
<b>FFO</b>	<b>123.279</b>	<b>126.997</b>	<b>-3.718</b>	<b>-2,9</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>3</sup>	93.302	94.491		
<b>FFO je Aktie in Euro</b>	<b>1,32</b>	<b>1,34</b>	<b>-0,02</b>	<b>-1,5</b>

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Zusammengesetzt aus der erwirtschafteten Dividende gemäß der Dividendenpolitik der Beteiligungen.

<sup>3</sup> 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
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>4.724.174</b>	<b>5.704.093</b>	<b>-979.919</b>	<b>-17,2</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.284.214	1.580.606	-296.392	-18,8
Zahlungsmittel	179.392	306.568	-127.177	-41,5
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.104.823</b>	<b>1.274.038</b>	<b>-169.215</b>	<b>-13,3</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %</b>	<b>23,4</b>	<b>22,3</b>	<b>1,1</b>	

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	01.2021 - 12.2021	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	887.367	829.129	58.238	7
Bestandsveränderung	6.452	-6.067	12.519	206
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	297	-297	-100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>893.819</b>	<b>823.359</b>	<b>70.460</b>	<b>9</b>
Betrieblicher Aufwand	-406.337	-339.761	-66.576	-20
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>487.482</b>	<b>483.598</b>	<b>3.884</b>	<b>1</b>
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>458.502</b>	<b>571.984</b>	<b>-113.482</b>	<b>-20</b>
Nicht operatives Ergebnis	-381.727	-12.455	-369.272	-2.965
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>76.775</b>	<b>559.529</b>	<b>-482.754</b>	<b>-86</b>
Ertragsteuern	-132.239	-113.098	-19.141	-17
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-55.465</b>	<b>446.431</b>	<b>-501.896</b>	<b>-112</b>

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
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>148.585</b>	<b>73.103</b>	<b>75.482</b>

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 Entwicklungsimmobiliens 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
<b>Vermögen</b>	<b>3.412.901</b>	<b>100,0</b>	<b>4.403.578</b>	<b>100,0</b>	<b>-990.677</b>	<b>-22,5</b>
Eigenkapital <sup>1</sup>	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
<b>Kapital</b>	<b>3.412.908</b>	<b>100,0</b>	<b>4.403.578</b>	<b>100,0</b>	<b>-990.670</b>	<b>-22,5</b>

<sup>1</sup> 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

---

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

---

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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



*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht*

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

---

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- 
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- 
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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