

**Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin,  
zum 31. Dezember 2021**

## Inhalt

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>BILANZ</b> .....	<b>6</b>
<b>ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN</b> .....	<b>8</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>8</b>
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	<b>9</b>
<b>3. AKTIVA</b> .....	<b>13</b>
<b>4. PASSIVA</b> .....	<b>16</b>
<b>5. ERTRÄGE</b> .....	<b>21</b>
<b>6. AUFWENDUNGEN</b> .....	<b>21</b>
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>22</b>
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE</b> .....	<b>24</b>
<b>SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)</b> .....	<b>25</b>
<b>10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN</b> .....	<b>26</b>
<b>11. TREUHANDVERMÖGEN</b> .....	<b>26</b>
<b>12. NACHTRAGSBERICHT</b> .....	<b>26</b>
<b>13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE</b> .....	<b>27</b>
<b>14. ANZAHL MITARBEITER</b> .....	<b>27</b>
<b>15. VORSTAND</b> .....	<b>27</b>
<b>16. AUFSICHTSRAT</b> .....	<b>28</b>
<b>17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG</b> .....	<b>29</b>
<b>18. ANTEILSBESITZ</b> .....	<b>30</b>
<b>19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG</b> .....	<b>31</b>
<b>20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT</b> .....	<b>33</b>
<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b> .....	<b>35</b>

<b>BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2021..</b>	<b>37</b>
<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS .....</b>	<b>37</b>
<b>1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE.....</b>	<b>37</b>
<b>1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....</b>	<b>39</b>
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT .....</b>	<b>40</b>
<b>2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE</b>	<b>40</b>
<b>2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE .....</b>	<b>40</b>
<b>2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES.....</b>	<b>40</b>
<b>2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTES .....</b>	<b>41</b>
<b>2.2 GESCHÄFTSVERLAUF.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>44</b>
<b>2.3.1 ERTRAGSLAGE.....</b>	<b>44</b>
<b>2.3.2 FINANZLAGE.....</b>	<b>46</b>
<b>2.3.3 VERMÖGENSLAGE.....</b>	<b>47</b>
<b>2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....</b>	<b>49</b>
<b>2.3.5 NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>52</b>
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>53</b>
<b>3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....</b>	<b>53</b>
<b>3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN.....</b>	<b>53</b>
<b>3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....</b>	<b>67</b>
<b>3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE .....</b>	<b>68</b>
<b>3.1.5 CHANCENBERICHT.....</b>	<b>68</b>
<b>3.2 PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>69</b>
<b>3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .....</b>	<b>69</b>

<b>3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG.....</b>	<b>70</b>
<b>4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB.....</b>	<b>72</b>
<b>4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS.....</b>	<b>72</b>
<b>4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS.....</b>	<b>74</b>
<b>4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS.....</b>	<b>75</b>
<b>4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS.....</b>	<b>76</b>
<b>4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>77</b>
<b>5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG .....</b>	<b>77</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 TEUR
1. Umsatzerlöse	829.129.351,11	717.319
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-6.066.786,43	-439
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	296.871,00	479
4. Sonstige betriebliche Erträge	31.696.207,64	23.118
	<b>855.055.643,32</b>	<b>740.478</b>
5. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	239.869.811,37	252.610
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	54.414.214,28	64.569
	<b>294.284.025,65</b>	<b>317.180</b>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	11.134.193,61	16.673
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 105.127,95 (Vj.: TEUR 120)	1.602.385,00	1.912
	<b>12.736.578,61</b>	<b>18.585</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.111.099,82	50.391
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.959.458,14	21.550
	<b>496.964.481,10</b>	<b>332.772</b>
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 54.489.587,22 (Vj.: TEUR 33.472)	54.489.587,22	33.472
10. Erträge aus Gewinnabführung	82.163.500,10	10.650
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.664.460,05 (Vj.: TEUR 4.926)	5.412.609,49	5.601
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	22.730.390,24	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 32.578.230,87 (Vj.: TEUR 28.935)	55.131.830,75	77.399
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.638.670,32	1.339
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/ Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 102.272.518,14 (Vj.: TEUR 64.934)	113.098.054,74	67.010
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>446.431.231,86</b>	<b>236.746</b>
17. Sonstige Steuern <sup>1</sup>	0,00	0
18. Jahresüberschuss	446.431.231,86	236.747
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	123.739.659,42	1.306
20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	26.000
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>570.170.891,28</b>	<b>264.052</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr sind sonstige Steuern in Höhe von 124,00 EUR angefallen.

# BILANZ

zum 31. Dezember 2021

## Aktiva

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Software	1.075.418,49	2.351
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	151
	<b>1.075.418,49</b>	<b>2.502</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	886.087.025,31	1.172.764
2. Technische Anlagen	380.967,57	1.099
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.524,72	152
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.147.583,23	32.241
	<b>899.722.100,83</b>	<b>1.206.255</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.633.175.478,45	2.536.507
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	129.108.362,50	232.046
3. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	2.457
	<b>2.764.740.767,46</b>	<b>2.771.010</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Immobilien	57.541.889,36	145
2. Unfertige Leistungen	28.325.151,32	34.392
	<b>85.867.040,68</b>	<b>34.537</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.700.055,92	3.378
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	560.259.945,79	138.677
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.487.066,68	6.205
	<b>567.447.068,39</b>	<b>148.260</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>73.103.151,81</b>	<b>428.938</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>11.622.553,15</b>	<b>13.110</b>
	<b>4.403.578.100,81</b>	<b>4.604.611</b>

## Passiva

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	113.121.173,00	112.190
Eigene Anteile	-6.433.546,00	0
Ausgegebenes Kapital	106.687.627,00	112.190
Bedingtes Kapital: EUR 47.236.648,00 (Vj.: TEUR 48.167)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.087.856.311,85	1.178.683
<b>III. Bilanzgewinn</b>	570.170.891,28	264.052
	<b>1.764.714.830,13</b>	<b>1.554.925</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	<b>6.927.361,40</b>	<b>7.845</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.428.221,00	7.190
2. Steuerrückstellungen	8.176.945,72	1.639
3. Sonstige Rückstellungen	19.969.330,15	32.942
	<b>35.574.496,87</b>	<b>41.771</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	612.733.090,43	821.259
2. Erhaltene Anzahlungen	29.398.214,33	33.551
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.931.630,97	3.781
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.766.489.606,88	2.060.655
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj.: TEUR 580)	3.909.315,57	3.542
	<b>2.416.461.858,18</b>	<b>2.922.788</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.013.202,17</b>	<b>668</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>178.886.352,06</b>	<b>76.614</b>
	<b>4.403.578.100,81</b>	<b>4.604.611</b>

# ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

## 1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2021 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021 stehen auch im Internet unter <http://ir.tlg.de> zur Verfügung.

Mit Widerruf der Zulassung der Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zum regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie den dazu gefassten Beschluss der Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse, beide vom 6. Dezember 2021, ist die TLG IMMOBILIEN AG mit Ablauf des 9. Dezember 2021 nicht mehr kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB.



## 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. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, die dem Geschäftsbetrieb auf Dauer dienen, werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet und werden, soweit sie einer Abnutzung unterliegen, planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen 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 (EUR 150 bis 31. Dezember 2017) sind im Jahr des Zugangs (Anschaffung nach dem 31. Dezember 2017) voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter (Anschaffung vor dem 31. Dezember 2017) mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000 wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten

aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 % p. a. im Zugangsjahr und den vier darauffolgenden Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen 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 einem externen Gutachter 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.

Das Disagio aus dem Darlehen von der TLG Finance S.à.r.l. wurde als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert (§ 250 Abs. 3 HGB). Die Auflösung erfolgt linear entsprechend der Laufzeit des Darlehensvertrages oder bei vorzeitiger Ablösung des Darlehens.

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 Projizierten Einmalbeitragsmethode 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 1,87 % (Vj.: 2,30 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 456, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß 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. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 2.633.175 (Vj.: TEUR 2.536.507) erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Gesellschaftsanteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG (TEUR 67.717). Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung gegen Bareinlage hat die TLG IMMOBILIEN 13.680.255 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Dividendenanspruch vom 1. Januar 2021 zu einem Platzierungspreis von EUR 4,95 pro neue Aktie erhalten. Im Geschäftsjahr 2021 haben zudem weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Der Buchwert der Anteile an der WCM AG ist aufgrund des Zugangs von weiteren Anteilen um TEUR 30.105 angestiegen. Des Weiteren erfolgte in 2021 die Einbringung des Immobilienobjektes Ferdinandplatz in die TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG (TEUR 21.466; ehemals TLG Reserve 1 GmbH & Co. KG). Die Einbringung des Grundstücks erfolgte als Sacheinlage gegen Erhöhung auf die gesamthänderisch gebundene Rücklage ohne die Gewährung von Gesellschaftsanteilen. Gegenläufig wirkten die ausschüttungsbedingten Abschreibungen der Anteile an verbundenen Unternehmen auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 22.730. Die Anteile an diesen Tochtergesellschaften waren aufgrund der Veräußerung ihrer Immobilien und anschließender Vollausschüttung des daraus erzielten Ertrags im Jahr 2021 nicht mehr werthaltig.

Die TLG IMMOBILIEN hält 100 % der Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin,, und hat im Vorjahr im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Ausgabe eines neuen Anteils am Festkapital die Aroundtown SA-Aktien nach den Tauschgrundsätzen zum Buchwert eingelegt. Damit hält die TLG IMMOBILIEN die Anteile an der Aroundtown SA indirekt über die TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG. Als Folge der Übertragung der Anteile ist zum 31. Dezember 2021 keine Rücklage für Anteile an einem mit Mehrheit beteiligten Unternehmen gem. § 272 Abs. 4 HGB auszuweisen. Der Vorstand bemisst den beizulegenden Wert nach dem der Gesellschaft zuzurechnenden Net Tangible Assets (NTA) als Ausprägung des Net Asset Value (NAV) des Konzerns der Aroundtown SA, da dieser den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme aus den Dividenden und aus der endgültigen Veräußerung der Investition widerspiegelt. Der beizulegende Wert zum

Bilanzstichtag übersteigt mit Mio. EUR 1.876,1 den Buchwert zum 31. Dezember 2021 von Mio. EUR 1.530,2 sowie den vom Börsenkurs zum 31. Dezember 2021 abgeleiteten Marktpreis von Mio. EUR 978,5, so dass voraussichtlich keine dauerhafte Wertminderung vorliegt. Weitere Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 129.108 (Vj.: TEUR 232.046) betreffen Darlehen an die WCM AG. Der Rückgang resultiert aus Teilrückführung des Gesellschafterdarlehens vom 21. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 45.105 sowie des Darlehens vom 25. Juni 2019 in Höhe von TEUR 16.115. Darüber hinaus sind die Ausleihungen an die TLG EH1 GmbH in Höhe von TEUR 14.540 und an die TLG EH2 GmbH in Höhe von TEUR 27.178 im Geschäftsjahr 2021 vollständig zurückgeführt worden.

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 560.260 (Vj.: TEUR 138.677) betreffen im Wesentlichen die gestundeten Kaufpreise aus Immobilienverkäufen an die Tochtergesellschaften TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 85.550), TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 44.280), TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 2.797), TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 21.100), TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 14.765) sowie TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin (TEUR 198.661). Darüber hinaus enthalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 82.164 sowie Erträge aus Beteiligungen für 2021 in Höhe von TEUR 39.837 und für 2020 in Höhe von TEUR 25.749. Die Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2021 erfolgten in Höhe von TEUR 1.399 und die Ansprüche aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management betragen TEUR 1.743.

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

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von TEUR 7.583 (Vj.: TEUR 8.533).

## **4. PASSIVA**

### **GRUNDKAPITAL**

Die TLG IMMOBILIEN ist mit einem Grundkapital von TEUR 113.121 (Vj.: TEUR 112.190) ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 113.121.173 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 2021 haben weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot angenommen. Insgesamt wurden 5.351.801 WCM-Aktien auf die TLG IMMOBILIEN übertragen. Die TLG IMMOBILIEN hat das Grundkapital um TEUR 931 eingeteilt in 930.737 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 EUR 103 Mio. 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 931 (Vj.: TEUR 117) eingeteilt in 930.737 (Vj.: 116.975) Aktien aus diesem bedingten Kapital (Bedingtes Kapital 2017/III) erhöht. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 2.407.

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 von TEUR 1.178.683 um TEUR 26.182 auf TEUR 1.204.865 erhöht. Des Weiteren hat die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile aus den Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 117.008 von der freien Kapitalrücklage abgesetzt. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Kapitalrücklage TEUR 1.087.856.

### **BILANZGEWINN**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Dezember 2021 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 108.821 aus dem Bilanzgewinn 2020 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 155.231 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 155.231 enthalten. Des Weiteren hat die TLG IMMOBILIEN im Zusammenhang mit den Rückkäufen eigener Aktien TEUR 31.491 aus dem Gewinnvortrag entnommen.

### **RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 19.969 (Vj.: TEUR 32.942) betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 1.902, Vj.: TEUR 2.943), langfristige Bonusprogramme (TEUR 130, Vj.: TEUR 176), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung inklusive Mietrechtsstreitigkeiten (TEUR 4.768, Vj.: TEUR 4.926), Baukosten (TEUR 1.128, Vj.: TEUR 3.986), ausstehende Rechnungen (TEUR 4.359, Vj.: TEUR 6.072) sowie drohende Verluste für Zinssicherungen (TEUR 7.683, Vj.: TEUR 14.839).

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2021				31.12.2020	
	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	612,7	23,3	359,4	230,0	821,3	36,8
aus erhaltenen Anzahlungen	29,4	29,4	0,0	0,0	33,6	33,6
aus Lieferungen und Leistungen	3,9	3,7	0,2	0,0	3,8	3,5
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.766,5	566,5	600,0	600,0	2.060,7	260,7
sonstige Verbindlichkeiten	3,9	3,4	0,2	0,3	3,5	3,0
<b>Summe</b>	<b>2.416,5</b>	<b>626,3</b>	<b>959,8</b>	<b>830,3</b>	<b>2.922,8</b>	<b>337,5</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 1.766.490) betreffen im Wesentlichen die langfristigen (TEUR 600.000) und kurzfristigen (TEUR 350.000) Gesellschafterdarlehen, welche von der Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA, Luxemburg begeben wurden sowie ein Darlehen von der TLG Finance S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von TEUR 600.000 und ein im April 2021 von der TLG FAB GmbH, Berlin, begebenes Darlehen in Höhe von 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 110.783), die abgegrenzten Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen (TEUR 5.914) sowie in Höhe von TEUR 1.639 die Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Ergebnisabführungsverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.909 beinhalten mit TEUR 290 Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus

beinhalten sie mit TEUR 3.138 im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Einbehalten sowie TEUR 396 Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Aktionären.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 1.013 bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen.

## PASSIVE LATENTE STEUERN

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

<b>Latente Steuern auf Differenzen für</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sachanlagevermögen (saldiert)	-59.467	-53.614	-5.854
Forderungen und Vermögensgegenstände	622	489	133
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-67.882	-66.544	-1.338
Pensionsrückstellungen	928	863	65
Sonstige Rückstellungen	2.532	4.759	-2.227
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.350	2.904	-554
Organschaftliche Zurechnung	-34.861	-8.090	-26.771
Anteile an Personengesellschaften	-65.210	-18.859	-46.351
<b>Latente Steuern für temporäre Differenzen</b>	<b>-220.987</b>	<b>-138.092</b>	<b>-82.895</b>
Aktive latente Steuer auf (steuerlichen) Zinsvortrag	7.685	10.318	-2.633
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	34.415	51.160	-16.744
<b>Passive latente Steuern nach Saldierung</b>	<b>-178.886</b>	<b>-76.614</b>	<b>-102.273</b>

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,555 % zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 421 %.

## 5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 829.129 (Vj.: TEUR 717.319) enthalten TEUR 145.177 (Vj.: TEUR 177.581) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 677.163 (Vj.: TEUR 531.126) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 6.789 (Vj.: TEUR 8.613) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 282.653 auf den Verkauf von Objekten an verbundene Unternehmen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen TEUR 297 (Vj.: TEUR 479) beziehen sich auf Eigenleistungen im Zusammenhang mit der Projektsteuerung für die Immobilien in Entwicklung.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 31.696 (Vj.: TEUR 23.118) betreffen TEUR 10.741 die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 12.112 die Aufdeckung stiller Reserven im Zusammenhang mit der Einbringung des Objektes Ferdinandplatz in die TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin, TEUR 3.099 Weiterberechnungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter, TEUR 1.835 Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie TEUR 965 Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 988 enthalten. Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 476 resultieren im Wesentlichen aus Betriebskostenabrechnungen früherer Jahre.

Die Zinserträge resultieren insbesondere aus den Ausleihungen an die WCM AG sowie aus Darlehen an weitere Tochterunternehmen.

## 6. AUFWENDUNGEN

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.959 (Vj.: TEUR 21.550) beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 2.005), allgemeine IT- und Verwaltungskosten (TEUR 3.304), Kosten für Beratung und Prüfung (TEUR 3.084) sowie Miete und Nebenkosten für Geschäftsräume (TEUR 2.117). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 207.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 55.132 (Vj.: TEUR 77.399) beinhalten mit TEUR 20.713 Zinsen für Darlehen von der TLG Finance S.à r.l., mit TEUR 5.492 Zinsen für Bankdarlehen, mit TEUR 11.866 Zinsen für Gesellschafterdarlehen, mit TEUR 6.802 Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften sowie mit TEUR 6.385 Ausgleichzahlungen für Zinssicherungsgeschäfte. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung sind Zinsen in Höhe von TEUR 511 (Vj.: TEUR 514) enthalten.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der TLG IMMOBILIEN AG betragen TEUR 22.730. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Anteile an zwei Tochtergesellschaften ausschüttungsbedingt auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die Anteile an diesen Tochtergesellschaften waren infolge der Veräußerung ihrer Immobilien im Jahr 2021 nicht mehr werthaltig.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 10.829), latente Ertragsteuern (TEUR 102.273) sowie aperiodische Steuererträge (TEUR 3).

## **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 2021 halten außenstehende Aktionäre 3.601.552 Aktien der WCM AG. Die auf das Geschäftsjahr 2021 entfallende und zu zahlende Garantiedividende ist in erwarteter Höhe im Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN berücksichtigt. Für die auf das Geschäftsjahr 2021 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 750. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG einen 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 2021 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 nicht zu rechnen.

Guthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 89 verfügungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus den vorübergehenden Verpfändungen in Zusammenhang mit dem Austausch von Sicherheiten in bestehenden Darlehensverträgen zur Vermeidung von Ablösekosten und einer mietvertraglich vereinbarten FF&E-Rücklage mit einem Hotelmieter.

## 8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### 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.

### 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 EUR</b>
<b>2022</b>	3.671
<b>2023 - 2026</b>	8.808
<b>ab 2026</b>	9.577
<b>Summe</b>	<b>22.056</b>

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 20.628 auf Mietverträge, TEUR 1.264 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 163 auf Leasingverträge. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen als Büro- und Geschäftsräume durch die TLG IMMOBILIEN.

Bestellobligo bestehen in Höhe von TEUR 3.314 für bereits beauftragte Investitionsmaßnahmen in den Immobilienbestand sowie für Ankäufe, bei denen die Leistungen der Gegenseite noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.



## 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLISSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2021 Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR	Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherheitsbeziehung	325,2	-7,4	0,0	Sonstige Rückstellungen
Zinsderivate nicht in Sicherheitsbeziehung	189,5	-8,1	-7,7	Sonstige Rückstellungen
<b>Summe</b>	<b>514,7</b>	<b>-15,5</b>	<b>-7,7</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 325,2	Mio.EUR 325,2

Die vermiedene Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit den Sicherungsinstrumenten beträgt TEUR 7.452 (Vj.: TEUR 17.824).

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2022 – 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 4.603 (Vj.: TEUR 4.534).

## **12. NACHTRAGSBERICHT**

### ***Veränderungen im Vorstand***

Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Eran Amir sein Amt als Vorstand der Gesellschaft niedergelegt.

### ***Immobilientransaktionen***

Am 31. März 2022 wurde ein Kaufvertrag für ein Portfolio mit mehreren Einzelhandelsimmobilien notariell beurkundet.

### ***Finanzierung***

Im ersten Quartal 2022 wurde ein Gesellschafterdarlehen gegenüber der Aaroundtown SA in Höhe von Mio. EUR 128,3 zurückgezahlt.

Ferner wurde im ersten Quartal 2022 ein Bankdarlehen in Höhe von Mio. EUR 18,2 aufgrund im Geschäftsjahr 2021 veräußerter Immobilien, die als Sicherheiten für dieses Darlehen dienten, teilweise zurückgezahlt.

Im ersten Quartal 2022 wurden insgesamt TEUR 80.108 an Ausleihungen von der WCM an die TLG IMMOBILIEN AG zurückgezahlt.

### ***Ukraine Krise***

Am 23. Februar 2022 marschierte die Russische Föderation in die Ukraine ein, woraufhin die Regierung der Bundesrepublik Deutschland und die Regierungen anderer Länder Sanktionen gegen sie verhängten. Ob und inwieweit sich der Konflikt möglicherweise verschärft, kann

derzeit nicht abgeschätzt werden. Nach einer ersten Einschätzung erwartet die TLG aus heutiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf ihr Geschäft.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### **13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

### **14. ANZAHL MITARBEITER**

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 103 (Vj.: 129) unbefristete und durchschnittlich 10 befristete Mitarbeiter. Des Weiteren waren im Durchschnitt vier Auszubildende beschäftigt und ein Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

### **15. VORSTAND**

Als Vorstände sind berufen:

- Eran Amir (seit 1. November 2020 bis 28. Februar 2022)
- Ronny Schneider (von 1. August 2020 bis 9. Februar 2021)
- Roy Vishnovizki, CEO (von 10. Februar 2021 bis 31. Dezember 2021)
- Dvir Wolf (seit 1. November 2021)
- Klaus Krägel (seit 1. November 2021)

Die Vorstände üben die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2021 auf TEUR 940 (Vj.: TEUR 2.735).

Die Bezüge des Vorstandes setzen 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.

Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen dreijährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des dritten Jahres festgestellt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Das maßgebliche Erfolgsziel ist hierbei die NAV-Entwicklung. Die LTI-Vergütung bemisst sich daher nach dem vereinbarten Zielbetrag, der mit dem Zielerreichungsfaktor aus der NAV/Share-Entwicklung multipliziert wird. Die LTI-Vergütung ist auf das Zweifache des vereinbarten Zielbetrags begrenzt. Die Vorstände Ronny Schneider und Roy Vishnovizki haben die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2021 verlassen, sodass deren LTI Vergütung nur anteilig berücksichtigt wurde. Die Vorstandsmitglieder Dvir Wolf und Klaus Krägel, welche unterjährig zum Vorstand berufen wurden, erhalten keine LTI Vergütung. Die gebildeten Rückstellungen betragen zum 31. Dezember 2021 TEUR 69 (Vj.: TEUR 60).

Im Jahr 2021 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 273. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 2.522.

## 16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

<b>Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)</b>	seit 01.12.2020 Vorsitzender
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit März 2021
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	seit 01.07.2021
Mitglied des Verwaltungsrates der Aaroundtown S.A., Luxemburg	
Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates der Bonava AB, Stockholm	

<b>Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)</b>	seit 21.05.2019 stellv. Vorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit März 2021
Gesellschafter/Geschäftsführer der Panorama Immobilien GmbH, Monheim am Rhein	
Mitglied im Board of Directors der Aroundtown S.A., Luxemburg	
<b>David Maimon</b>	seit 05.01.2021 Mitglied
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.07.2021
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	seit 01.07.2021
Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown Commercial Properties GmbH, Berlin	
Mitglied des Verwaltungsrates, Grand City Property S.A., Luxemburg	
Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth, Saint Martin, Guernsey	
Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern	
Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern	

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 betragen TEUR 190 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 0,94 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2021 von Mio. EUR 100,3 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 Covid-19-Pandemie und der weiteren Entwicklung der Märkte.

## 18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2021 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2021.

	Name und Sitz der Gesellschaft	Ergebnis des Eigenkapital Geschäftsjahres			Anteilsbesitz direkt/indirekt
		Anteilsbesitz am 31.12.2021 %	2021 in TEUR	2021 in TEUR	
1	Aroundtown SA, Luxemburg <sup>4</sup>	13,99	7.651.232	146.984	indirekt
2	Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden <sup>2,3</sup>	100,00	22.200	0	direkt
3	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.025	715	indirekt
4	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.289	280	indirekt
5	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	1.202	49	indirekt
6	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	14.064	-113	indirekt
7	TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup> (alt: TLG Properties 1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	-5.502	-5.511	direkt
8	TLG BES GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	28.025	0	direkt
9	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	15	-9	direkt
10	TLG BN 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	88.651	0	direkt
11	TLG CCF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	94.025	0	direkt
12	TLG Central Services GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	20	-3	direkt
13	TLG Development GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	20	-3	direkt
14	TLG EH1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	18.462	911	direkt
15	TLG EH2 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	29.114	0	direkt
16	TLG FAB GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	94,90	27.896	0	direkt
17	TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup> (alt: TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	19.311	-20	direkt
18	TLG Finance S.à r.l., Luxemburg	100,00	2.922	54	direkt
19	TLG Fixtures GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	360	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	75.288	1.064	direkt
22	TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-2.112	-2.112	direkt
23	TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup> (alt: TLG Properties 3 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	-3.008	-3.047	direkt
24	TLG MVF GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	73.025	0	direkt
25	TLG Operations 1 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	20	-3	direkt
26	TLG Operations 2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	20	-3	direkt
27	TLG Operations 3 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	20	-3	direkt
28	TLG PB1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	29.965	0	direkt
29	TLG PB2 GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	9.087	-94	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	24.104	0	direkt
32	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-12.177	-2.012	direkt
33	TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup> (alt: TLG Properties 2 GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	-28.491	-28.531	direkt
34	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin <sup>1,5</sup>	100,00	1.530.319	38.775	direkt
35	TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-355	-365	direkt

36	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	40	15	indirekt
37	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	97,61	325.326	-2.144	direkt
38	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-4.565	6.047	indirekt
39	WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00	94	76	indirekt
40	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	612	117	indirekt
41	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	896	403	indirekt
42	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	17.859	481	indirekt
43	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	5.506	-360	indirekt
44	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	6.005	-18	indirekt
45	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	5.964	-40	indirekt
46	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	4.406	-192	indirekt
47	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	1.920	-12	indirekt
48	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	5.122	267	indirekt
49	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00	5.593	577	indirekt
50	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00	1.278	231	indirekt
51	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	1.487	9	indirekt
52	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90	1.895	-177	indirekt
53	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	3.513	858	indirekt
54	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	-251	-211	indirekt
55	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90	2.117	568	indirekt
56	WCM Properties I GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	100,00	25	0	indirekt
57	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	28.036	4.332	indirekt
58	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	73	16	indirekt
59	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100,00	252	27	indirekt
60	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,00	21	-26	indirekt
61	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	25	84	indirekt
62	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00	-238	-263	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

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

## 19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der TLG IMMOBILIEN AG bis Ende 2021 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG - n.F.) mitgeteilt worden sind. In der

nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft mitgeteilten Beteiligungen aufgeführt. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die TLG IMMOBILIEN AG entnommen.

Mitteilungspflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG	Stimmrechts- anteil in %	Meldegrund und berührte Schwellenwerte	Anteil Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 34 WpHG	Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugeordnet werden
Allianz Global Investors GmbH	2.107.141	2,84	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		19.07.2017	ja	
Artemis Investment Management LLP	2.018.896	2,99	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		24.11.2016	ja	
BlackRock, Inc.	351.364	0,31	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)	0,01	19.02.2020	ja	
Cohen & Steers, Inc.	1.792.870	2,42	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		11.05.2017	ja	
Frau Maria Saveriadou	11.670.823	10,41	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 25%)		14.02.2020	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance	3.327.977	2,97	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		12.12.2019	ja	
Herr Amir Dayan	11.670.823	10,41	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 25%)		14.02.2020	ja	Ouram Holding S.à r.l.
Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt	24.397	0,02	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		26.04.2019	ja	
Julius Baer Group Ltd.	2.147.352	2,08	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,87	29.11.2018	ja	
Kairos International SICAV	3.017.599	2,92	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	2,07	10.08.2018	nein	
Morgan Stanley	108.363	0,16	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)	0,03	18.03.2016	ja	
Principal Financial Group Inc.	2.282.192	3,38	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten Stimmrechte (Überschreitung 3%)	0	03.02.2016	ja	



RAG-Stiftung	2.601.813	2,52	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	06.05.2019	nein
			Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		
The Goldman Sachs Group, Inc.	13.538	0,02	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten	0,68 10.03.2017	ja
			Stimmrechte und Instrumente (Unterschreitung 5%)		
UBS Group AG	227.074	0,24	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	0,45 09.10.2017	ja
			Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		
Welwel Investments Ltd.	1.750.000	2,36	Änderung der Konzernstruktur	15.05.2017	nein
			Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		
Aroundtown SA	87.168.686	77,76	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten und sonstiger Grund: Verfall einer Kaufoption	0 14.02.2020	ja
			Stimmrechte (Überschreitung 50%)		
AXA S.A.	150.000	0,13	Änderung in der Kette der kontrollierten Unternehmen	13.11.2019	ja
			Stimmrechte (Unterschreitung 3%)		

Darüber hinaus ist der TLG IMMOBILIEN AG bekannt, dass die Aroundtown SA, Luxemburg, im Geschäftsjahr 2021 ununterbrochen die Mehrheit an den Aktien der TLG IMMOBILIEN AG besaß.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die TLG IMMOBILIEN AG über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite der TLG IMMOBILIEN AG im Bereich INVESTOR RELATIONS/MELDUNGEN zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

## 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 elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, 31. März 2022



Klaus Krägel  
Mitglied des Vorstands



Dvir Wolf  
Mitglied des Vorstands

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2021 - 31.12.2021

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software	8.281.252,31	317.250,48	2.047.965,62	150.993,53	6.701.530,70
2. Geleistete Anzahlungen	150.993,53	0,00	0,00	-150.993,53	0,00
	<b>8.432.245,84</b>	<b>317.250,48</b>	<b>2.047.965,62</b>	<b>0,00</b>	<b>6.701.530,70</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.587.907.027,92	56.670,64	378.731.569,06	3.688.880,16	1.212.921.009,66
2. Technische Anlagen	1.510.783,51	0,00	1.261.998,19	616.998,19	865.783,51
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.093.019,34	5.414,19	33.019,42	0,00	2.065.414,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.240.601,28	37.097.220,60	51.884.360,30	-4.305.878,35	13.147.583,23
	<b>1.623.751.432,05</b>	<b>37.159.305,43</b>	<b>431.910.946,97</b>	<b>0,00</b>	<b>1.228.999.790,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.596.165.759,31	119.399.053,84	0,00	0,00	2.715.564.813,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	232.045.803,13	0,00	102.937.440,63	0,00	129.108.362,50
3. Sonstige Ausleihungen	2.456.926,51	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51
	<b>2.830.668.488,95</b>	<b>119.399.053,84</b>	<b>102.937.440,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2.847.130.102,16</b>
	<b>4.462.852.166,84</b>	<b>156.875.609,75</b>	<b>536.896.353,22</b>	<b>0,00</b>	<b>4.082.831.423,37</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Software	5.930.095,30	1.229.896,96	1.533.880,05	0,00	0,00	5.626.112,21	1.075.418,49	2.351.157,01
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.993,53
	<b>5.930.095,30</b>	<b>1.229.896,96</b>	<b>1.533.880,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.626.112,21</b>	<b>1.075.418,49</b>	<b>2.502.150,54</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	415.143.301,79	36.583.241,23	123.715.724,48	-212.008,19	964.826,00	326.833.984,35	886.087.025,31	1.172.763.726,13
Technische Anlagen	411.741,09	247.487,85	386.421,19	212.008,19	0,00	484.815,94	380.967,57	1.099.042,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.941.435,03	50.473,78	33.019,42	0,00	0,00	1.958.889,39	106.524,72	151.584,31
Geleistete Anzahlungen & Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.147.583,23	32.240.601,28
	<b>417.496.477,91</b>	<b>36.881.202,86</b>	<b>124.135.165,09</b>	<b>0,00</b>	<b>964.826,00</b>	<b>329.277.689,68</b>	<b>899.722.100,83</b>	<b>1.206.254.954,14</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	59.658.944,46	22.730.390,24	0,00	0,00	0,00	82.389.334,70	2.633.175.478,45	2.536.506.814,85
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.108.362,50	232.045.803,13
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.456.926,51	2.456.926,51
	<b>59.658.944,46</b>	<b>22.730.390,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.389.334,70</b>	<b>2.764.740.767,46</b>	<b>2.771.009.544,49</b>
	<b>483.085.517,67</b>	<b>60.841.490,06</b>	<b>125.669.045,14</b>	<b>0,00</b>	<b>964.826,00</b>	<b>417.293.136,59</b>	<b>3.665.538.286,78</b>	<b>3.979.766.649,17</b>

# **BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES 2021**

## **1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES**

### **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 dem 19. Februar 2020 gehört die TLG zum Aroundtown-Konzern, nachdem die Aroundtown SA („Aroundtown“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der TLG IMMOBILIEN AG abgegeben hatte. Aroundtown hielt nach Vollzug des Aktientauschs insgesamt 77,8 % der Anteile an der TLG. Die Notierung der TLG-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde Anfang Dezember 2021 eingestellt. Etwa 3,3 % der Aktionäre nahmen das Delisting-Angebot der Aroundtown an und erhöhten damit deren Anteil auf 88,02 %.

Das Immobilienportfolio der TLG umfasst zum 31. Dezember 2021 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, die sie, mit Unterstützung externer Dienstleister, 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 unserer 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 zu veräußern, die sie zuvor als Teil ihres nicht-strategischen Portfolios identifiziert und ausgewiesen hat, vor allem Einzelhandelsimmobilien.

Die TLG arbeitet kontinuierlich daran, das Potenzial der Anlageklasse "Invest" als Basis verschiedener innovativer Entwicklungsprojekte tiefergehend zu analysieren.

## 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 Gesellschafter 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 war 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 war in hohem Maße von den Covid-19-Infektionsraten und den damit verbundenen Präventionsmaßnahmen beeinflusst. Trotz anhaltender pandemiebedingter Herausforderungen, Lieferengpässen und Materialknappheit erholte sich die deutsche Wirtschaft von dem starken Einbruch im vergangenen Jahr, wenngleich sie noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht hat. Im Jahr 2021 war das BIP immer noch um 2,0 % niedriger als 2019, dem Jahr vor Beginn der Covid-19-Krise.

Dies und die relative Stärke der deutschen Wirtschaft spiegeln sich im soliden Arbeitsmarkt wider, der mit 3,2 % im Dezember 2021 die drittniedrigste Arbeitslosenquote in der EU aufwies, verglichen mit einem Durchschnitt von 6,4 % in der EU-27.

#### **2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES**

Ende Dezember betrug der Büroflächenumsatz in den "Big 7" in Deutschland ("Big 7": Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) 3,29 Mio. m<sup>2</sup>. Das waren rund 23 % mehr als im Vorjahr, wobei sich der prozentuale Anstieg gegenüber dem dritten Quartal fast verdoppelt hat. Bei den absoluten Volumina liegen Berlin und München mit 871.000 m<sup>2</sup> bzw. 663.000 m<sup>2</sup> weiterhin an der Spitze. Insbesondere in Berlin zeigen die Mieter ein verstärktes Interesse an Großflächen über 5.000 m<sup>2</sup>. Seit dem vergangenen Sommer ist die Nachfrage nach Büroflächen erneut gestiegen und hat den Stand von vor der Pandemie nahezu erreicht. Sobald die Unsicherheiten der Pandemie überwunden sind und die Wirtschaft sich zu erholen beginnt, wird auch ein Nachfragewachstum im Büroimmobilienmarkt erwartet.

Die durchschnittliche Leerstandsquote ist verglichen mit dem Vorjahr um 23% gestiegen, bleibt in den "Big 7" mit 4,5 % jedoch niedrig. Betroffen waren die großen Städte der "Big 7", wobei der größte Teil dieser Flächen auf Frankfurt entfällt. Trotz der Zunahme des Leerstands ist die Nachfrage nach Büroflächen stabil und die durchschnittlichen Spitzenmieten haben sich als beständig erwiesen. Entgegen den Erwartungen stiegen die Spitzenmieten im



Jahresvergleich um 1,6 %, davon hauptsächlich in Berlin (2,6 %), Frankfurt und München (jeweils 2,4 %).

Ein Indiz für das hohe Investoreninteresse ist der weitere Rückgang der Renditen in den begehrtesten Anlageklassen und Lagen. Ein begrenztes Angebot an hochwertigen Objekten, die auf eine hohe Nachfrage treffen, führte in ausgewählten Fällen zu einem weiteren Preisanstieg. Bei Büros sanken die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal in einigen Städten um 5 bis 20 Basispunkte.

### **2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTES**

Insgesamt wurden im Jahr 2021 auf dem gesamten deutschen Markt rund 434.600 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche umgesetzt. Auf die "Big 10"-Städte entfällt ein Gesamtvermietungsvolumen von 158.800 m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von rund 26 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Vier der sieben Städte der "Big 7" konnten ihre Vermietungsleistung verbessern, wobei Berlin (42.800 m<sup>2</sup>) ein Plus von 20 % im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre aufweist, gefolgt von Düsseldorf (28.800 m<sup>2</sup>), Hamburg (21.500 m<sup>2</sup>) und Köln (16.100 m<sup>2</sup>).

Die Verfügbarkeitsquote für Flächen in den Großstädten bleibt im Vergleich zum letzten Jahr stabil, allerdings auf einem hohen Niveau von 15 %. Die Maßnahmen gegen die Coronavirus-Pandemie haben in der ersten Jahreshälfte 2021 in den Big 10-Standorten zu einem Rückgang der Spitzenmieten zwischen 4 und 8 % geführt, die jedoch in der zweiten Jahreshälfte stabil blieben. Die Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien in den Hauptstraßen sind jedoch weiterhin sehr gefragt.

Einzelhandelsimmobilien hatten einen Anteil von 14 % am Investmentmarkt, mit einem Rückgang von 7 % im Vergleich zum Jahr 2020. Trotz der Tatsache hatte die Netto-Spitzenrendite der Einkaufszentren einen leichten Anstieg im Vergleich zu den letzten zwei Jahren.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### Gesamtaussage

Die TLG schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Konzernjahresergebnis von Mio. EUR 315, FFO von Mio. EUR 127 und einem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von Mio. EUR 189 ab. Obwohl die TLG aufgrund der Pandemie mit einigen Herausforderungen konfrontiert war, blieb die Ertragslage stabil, da geeignete Maßnahmen ergriffen wurden, ein intensiver Austausch mit den Mietern gepflegt wurde und die Mieteinnahmen genau überwacht wurden. Die TLG ist zudem bestrebt, mögliche Synergien und die Geschäftsintegration mit ihrer Mehrheitsaktionärin Aroundtown kontinuierlich zu nutzen.

Im Laufe des Jahres 2021 unterzeichnete die TLG Immobilienverkaufsverträge mit einem Volumen von Mio. EUR 501 (davon Mio. EUR 210 mit Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2021, der Rest wird als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vorräte klassifiziert). In der ersten Jahreshälfte 2021 schloss die TLG zwei Aktienrückkäufe in Höhe von etwa 5,7 % ihrer Aktien ab. Die Aktien wurden zu einem Preis zurückgekauft, der deutlich unter dem zugrunde liegenden Nettovermögenswert lag.

Am 9. Dezember 2021 wurde die Notierung der TLG-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse eingestellt.

### 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 und somit eine deutliche Umgestaltung, mit dem Ziel der Wertsteigerung, erfahren sollen. Die Strategie der TLG für ihr Portfolio besteht darin, durch aktives Asset Management und strategische Investitionen das Potenzial 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 2021 hatte das Portfolio der TLG (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) einen Marktwert von Mrd. EUR 4,1 (im Vorjahr Mrd. EUR 4,2). 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>	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102
Immobilienwert (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	3.421	1.718	3.244	-	505	2.707
Jahresnettokaltmiete (TEUR) <sup>3</sup>	85.213	38.797	13.557	18.062	3.027	158.656
Mietrendite auf Istmiete (%) <sup>2</sup>	4,0	6,1	5,1	-	11,3	4,6
EPRA Leerstandsquote (%)	9,3	9,2	2,7	14,6	2,8	9,5
WALT (Jahre)	4,5	4,8	8,0	2,6	3,2	4,6
Immobilien (Anzahl)	56	48	4	12	19	139

<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

Das Immobilienportfolio (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) umfasste zum 31. Dezember 2021 insgesamt Immobilien 139 (Vj.: 161 mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 4.099.102 (Vj.: TEUR 4.241.381). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Vorräte in Höhe von TEUR 396.298. Werterhöhend wirkte sich die positive Neubewertung des Immobilienbestands aus sowie die Investitionen ins Portfolio. Zum Berichtsstichtag ist für alle zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio exklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien lag Ende 2021 bei TEUR 158.656 (Vj.: TEUR 172.526). Die Jahresnettokaltmiete der verkauften Immobilien betrug TEUR 10.718. Auf like-for-like Basis sank die Jahresnettokaltmiete um TEUR 3.430, was im Wesentlichen auf den Anstieg des Leerstands zurückzuführen ist.

Die EPRA Leerstandsquote hat sich auf 9,5 % (Vj.: 5,5 %) erhöht. Die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WALT) ist von 4,7 Jahre auf 4,6 Jahre gesunken. Auf like-for-like Basis stieg die EPRA-Leerstandsquote um 4,2 % und der WALT ging um 0,1 zurück.

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

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN schloss das Jahr 2021 mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 315.046 ab, im Vergleich zu TEUR 492.300 im Vorjahr:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>157.870</b>	<b>199.597</b>	<b>-41.727</b>	<b>-20,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	188.686	361.837	-173.151	-47,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34.220	64.620	-30.400	-47,0
Sonstige betriebliche Erträge	24.809	64.120	-39.311	-61,3
Personalaufwand	-12.248	-16.500	4.252	25,8
Abschreibungen	-2.019	-1.889	-131	-6,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.459	-26.434	1.975	7,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>366.859</b>	<b>645.352</b>	<b>-278.492</b>	<b>-43,2</b>
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	69.260	76.841	-7.580	-9,9
Finanzerträge	968	994	-26	-2,6
Finanzaufwendungen	-37.378	-67.092	29.714	44,3
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	17.244	-7.031	24.275	345,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>416.953</b>	<b>649.063</b>	<b>-232.109</b>	<b>-35,8</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-101.907	-156.763	54.855	35,0
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>315.046</b>	<b>492.300</b>	<b>-177.254</b>	<b>-36,0</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	13.724	-8.309	22.033	265,2
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>328.770</b>	<b>483.991</b>	<b>-155.221</b>	<b>-32,1</b>

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung hat sich im abgelaufenen Jahr um TEUR 41.727 verringert, vor allem aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen von TEUR 216.943 auf TEUR 172.677 führten.

Das Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich 2021 auf TEUR 188.686, gegenüber TEUR 361.837 im Jahr 2020. Die größte positive Wertentwicklung zeigte sich, wie schon in den Vorjahren, bei den Büroimmobilien am Standort Berlin sowie an den Standorten Frankfurt am Main und Dresden/Leipzig/Rostock.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien im Jahr 2021 war mit TEUR 34.220 niedriger als im Vorjahr, was auf ein höheres Veräußerungsvolumen im Jahr 2020 zurückzuführen ist. Das Ergebnis spiegelt die über dem Buchwert der Immobilien erzielten Veräußerungsgewinne wider. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet zudem den Effekt aus einer im ersten Quartal 2021 verkauften und zuvor teilweise eigengenutzten Büroimmobilie in Berlin. Für die Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Vertrag über einen Kaufpreis von TEUR 32.334 über Buchwert unterzeichnet. Mit der Veräußerung im ersten Quartal 2021 wurde die Büroimmobilie teilweise von der TLG IMMOBILIEN zur Eigennutzung sowie zur Untervermietung zurück gemietet. Diese Sale-and-Leaseback Transaktion führte im Geschäftsjahr 2021 gemäß IFRS 16 zu einem sofortigen Veräußerungsgewinn von TEUR 20.713. Der verbleibende Veräußerungsgewinn von TEUR 11.621 wurde mit dem bei TLG verbleibenden Nutzungsrecht verrechnet und wird anteilig über den Zeitraum des Leasingvertrags realisiert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken auf TEUR 24.809 Euro (Vj.: TEUR 64.120). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf Konsolidierungseffekte im Zusammenhang mit at-Equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aufgrund von Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown zurückzuführen, die sich im Vorjahr stärker ausgewirkt haben.

Der Personalaufwand sank von TEUR 16.500 im Jahr 2020 auf TEUR 12.248 im Jahr 2021, 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 sanken von TEUR 26.434 auf TEUR 24.459 Euro. Der Rückgang ist hauptsächlich auf einmalige Aufwendungen im Jahr 2020 zurückzuführen, die im Zusammenhang mit Verkaufspreisanpassungen, Beratungs- und Rechtskosten stehen. Gegenläufig wirkten sich wesentliche Konsolidierungseffekte im Zusammenhang mit at-Equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown aufgrund von Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown im Jahr 2021 im Vergleich zu 2020 aus.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen sank von TEUR 76.841 im Vorjahr auf TEUR 69.260, hauptsächlich aufgrund eines geringeren Ergebnisbeitrags der Aroundtown.

Die Finanzaufwendungen für das Jahr 2021 belaufen sich auf TEUR 37.378 (Vj.: TEUR 67.092) und sind vor allem aufgrund von Schuldentilgungen unter Verwendung der verfügbaren Mittel aus den Immobilienverkäufen gesunken.

Das Ergebnis aus der Neubewertung der derivativen Finanzinstrumente führte zu einem Ertrag von TEUR 17.244 für 2021, gegenüber Aufwendungen von TEUR 7.031 im Vorjahr. Diese Veränderung resultiert aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte für die Darlehen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind um TEUR 54.855 gesunken. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen zurückzuführen auf das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Ergebnis vor Steuern.

### 2.3.2 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 306.479 und zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 524.025.

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	156.516	101.141	55.374	54,8
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	585.621	370.731	214.890	58,0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-959.683	-471.798	-487.885	-103,4
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-217.546</b>	<b>75</b>	<b>-217.621</b>	<b>-291.176,5</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	524.025	523.950	75	0,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>306.479</b>	<b>524.025</b>	<b>-217.545</b>	<b>-41,5</b>

Im Jahr 2021 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 156.516 erwirtschaftet, verglichen mit TEUR 101.141 im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die von Aaroundtown erhaltenen Dividenden in Höhe von TEUR 66.217 sowie auf den Rückgang der Zinsaufwendungen zurückzuführen. Gegensätzlich wirkten geringere Mieterlöse.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2021 bei TEUR 585.621, verglichen mit TEUR 370.731 im Vorjahr. Im Jahr 2021 wurden Zahlungsmittel mit

Verfügungsbeschränkung in Höhe von TEUR 115.309 freigegeben und erhöhten somit entsprechend den Cashflow aus Investitionstätigkeit, während im Vorjahr Zahlungsmittel in Höhe TEUR 99.030 einer Verfügungsbeschränkung unterlagen, was einen gegenteiligen Effekt hatte. Darüber hinaus sind die Erlöse aus den Verkäufen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was durch ein geringeres Volumen an Investitionen und Akquisitionen ausgeglichen wurde.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -959.683, verglichen mit TEUR -471.798 im Jahr 2020. Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Darlehen (Vj.: Darlehen und Anleihen) in Höhe von TEUR 673.864 im Jahr 2021 zurückzuführen, verglichen mit TEUR 401.929 im Jahr 2020. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 TEUR 155.323 für den Erwerb eigener Anteile verwendet.

### 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	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	4.099.102	4.241.381	-142.278	-3,4
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.320.411	1.303.838	16.573	1,3
Andere langfristige Vermögenswerte	23.249	24.811	-1.561	-6,3
Finanzanlagen	10.194	14.995	-4.801	-32,0
Flüssige Mittel	306.479	524.025	-217.546	-41,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	197.720	378.178	-180.458	-47,7
Andere kurzfristige Vermögenswerte	103.706	158.994	-55.288	-34,8
<b>Vermögen</b>	<b>6.060.862</b>	<b>6.646.222</b>	<b>-585.360</b>	<b>-8,8</b>
Eigenkapital	3.446.107	3.433.800	12.306	0,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.258.209	2.093.121	-834.912	-39,9
Passive latente Steuern	914.376	829.378	84.998	10,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	442.170	289.923	152.247	52,5
<b>Kapital</b>	<b>6.060.862</b>	<b>6.646.222</b>	<b>-585.360</b>	<b>-8,8</b>

Das wesentliche Vermögen der Gesellschaft entfällt mit TEUR 4.099.102 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 142.278 verringert. Der Rückgang ergibt sich aus abgeschlossenen Verkäufen in Höhe

von TEUR 113.369 und Vereinbarungen über weitere Verkäufe in Höhe TEUR 283.846. Davon werden TEUR 197.720 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien und TEUR 86.126 als Vorräte ausgewiesen (beide in den kurzfristigen Vermögenswerten). Demgegenüber stehen im Wesentlichen positive Bewertungsergebnisse in Höhe von TEUR 188.686 und Investitionen in Höhe von TEUR 45.543.

Zum 31. Dezember 2021 beliefen sich die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen auf TEUR 1.320.411, verglichen mit TEUR 1.303.838 zum 31. Dezember 2020. Der Anstieg ist in erster Linie auf die Beteiligung an den Gewinnen von Aroundtown und unter Berücksichtigung der von Aroundtown durchgeführten Kapitalmaßnahmen zurückzuführen, die durch gezahlte Dividenden teilweise ausgeglichen wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 607.905, verglichen mit TEUR 1.061.198 zum 31. Dezember 2020. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den im Dezember 2020 bestehenden verfügbungsbeschränkten Guthaben, die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 freigegeben wurden, sowie aus geringeren liquiden Mitteln und geringeren als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten. Dies wurde durch einen Anstieg der Vorräte ausgeglichen, der auf den Verkauf eines Bauprojekts zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 3.446.107, verglichen mit TEUR 3.433.800 im Vorjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich vor allem aufgrund des hohen positiven Konzernergebnisses in Höhe von TEUR 315.046, während die Dividendenausschüttung und die beiden Aktienrückkäufe eine gegenläufige Wirkung hatten.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 1.258.209 und waren damit um TEUR 834.912 niedriger als im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Bankdarlehen, die vorzeitige Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und die Umgliederung eines Gesellschafterdarlehens in die kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die passiven latenten Steuern haben sich im Jahr 2021 um TEUR 84.998 erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 442.170 und waren um TEUR 152.247 höher als zum 31. Dezember 2020. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Umgliederung eines Gesellschafterdarlehens in die kurzfristigen



Verbindlichkeiten zurückzuführen, die teilweise durch die Rückzahlung eines anderen Gesellschafterdarlehens und eines Bankdarlehens ausgeglichen wurde.

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

in TEUR	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung in %</b>
Eigenkapital	3.446.107	3.433.800	12.306	0,4
Kapital	6.060.862	6.646.222	-585.360	-8,8
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>56,9</b>	<b>51,7</b>	<b>5,2</b>	

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Eigenkapitalquote 56,9 % und ist damit um 5,2 %-Punkte höher als im Vorjahr. Demgegenüber hat sich das Gesamtkapital um TEUR 585.360 verringert, was vor allem auf den Rückgang der Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen ist.

## **2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **FFO-Entwicklung**

Die Funds From Operations (FFO) entwickelten sich im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>315.046</b>	<b>492.300</b>	<b>-177.254</b>	<b>-36,0</b>
Steuern aus Einkommen und Ertrag	101.907	156.763	-54.855	-35,0
<b>EBT</b>	<b>416.953</b>	<b>649.063</b>	<b>-232.109</b>	<b>-35,8</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-34.220	-64.620	30.400	47,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-188.686	-361.837	173.151	47,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-17.244	7.031	-24.275	-345,3
Abschreibungen	2.019	1.889	131	6,9
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-69.260	-76.841	7.580	9,9
Dividenden aus Beteiligungen <sup>2</sup>	41.615	39.317	2.298	5,8
Auf Minderheiten entfallend	-396	-1.050	654	62,3
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-20.406	-20.203	-203	-1,0
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	1.940	-19.669	21.609	109,9
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <sup>3</sup>	-5.318	-4.592	-726	-15,8
<b>FFO</b>	<b>126.997</b>	<b>148.488</b>	<b>-21.492</b>	<b>-14,5</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>4</sup>	94.491	102.198		
<b>FFO je Aktie in Euro</b>	<b>1,34</b>	<b>1,45</b>	<b>-0,11</b>	<b>-7,6</b>

<sup>1</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten:

(a) Aufwendungen aus Restrukturierungen (beinhalten Personal- und sonstige Effekte) TEUR 2.347 (Vj.: TEUR 2.396),

(b) Transaktionskosten TEUR 250 (Vj.: TEUR 3.898),

(c) Bewertungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen TEUR 1.049 (Vj.: TEUR 1.458),

(d) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 7.177 (Vj.: TEUR 25.678),

(e) Konsolidierungsbedingte Effekte innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen TEUR -8.883 (Vj.: TEUR -53.098).

<sup>2</sup> Setzt sich zusammen aus der erwarteten Dividende der Gesellschafterin Aroundtown von 0,22 Euro je Aktie, zuzüglich einer Anpassung für die Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (0,22 Euro je Aktie wurden im Jahr 2021 vereinnahmt, während im FFO des letzten Jahres 0,213 Euro je Aktie erwartet wurden)

<sup>3</sup> Die TLG hat ihren FFO-Steuersatz unter Berücksichtigung der FFO-Einkommenszusammensetzung von 3% auf 5% erhöht. Dies gilt seit dem 1. Juli 2021

<sup>4</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2020 100,1 Mio., zum 31. Dezember 2021 93,6 Mio. Aktien.

Die Anzahl der Aktien stellt die um die Eliminierung der gegenseitigen Beteiligung zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Aroundtown geminderte Anzahl der Aktien dar.

Die FFO für das Jahr 2021 beliefen sich auf TEUR 126.997 und fielen damit TEUR 21.492 niedriger aus als im Jahr 2020. Hauptursache für den Rückgang ist das niedrigere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr, gegenläufig wirkten sich niedrigere Finanz-, Betriebs- und Personalkosten aus.

Der FFO je Aktie sank entsprechend dem niedrigeren FFO auf 1,34 Euro je Aktie im Jahr 2021, verglichen mit 1,45 Euro je Aktie im Jahr 2020. Die Auswirkungen wurden durch den

im Jahr 2021 durchgeführten Aktienrückkauf teilweise ausgeglichen, wodurch sich die durchschnittliche Anzahl der Aktien verringerte.

Die FFO Prognose der TLG für das Jahr 2021 lag in einer Bandbreite von Mio. EUR 108 bis Mio. EUR 116. Mit einem FFO von Mio. EUR 127 wurde die Prognose für das Jahr 2021 übertroffen.

### Loan to Value (LTV)

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.099.102	4.241.381	-142.278	-3,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	197.720	378.178	-180.458	-47,7
Vorräte (IAS 2)	86.860	734	86.126	11.733,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.320.411	1.303.838	16.573	1,3
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>5.704.093</b>	<b>5.924.131</b>	<b>-220.038</b>	<b>-3,7</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.580.606	2.248.298	-667.691	-29,7
Zahlungsmittel <sup>1</sup>	306.568	639.424	-332.855	-52,1
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.274.038</b>	<b>1.608.874</b>	<b>-334.836</b>	<b>-20,8</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %</b>	<b>22,3</b>	<b>27,2</b>	<b>-4,9</b>	

<sup>1</sup> Zum 31. Dezember 2021 waren die verfügbungsbeschränkten Finanzmittel in den Zahlungsmitteln enthalten. Für den 31. Dezember 2020 wurde eine entsprechende Anpassung vorgenommen (Vorjahr: verfügbungsbeschränkte Finanzmittel in Höhe von TEUR 115.398).

Zum 31. Dezember 2021 lag der LTV bei 22,3 % und damit niedriger als im Vorjahr und deutlich unter der langfristigen Politik der Obergrenze von 45 %. Der niedrigere LTV ist vor allem ein Resultat aus den im Jahr 2021 abgeschlossenen Veräußerungen, in deren Folge Mittel für die Rückzahlung von Schulden verwendet wurden.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Die TLG betrachtet ab 2021 den ERPA NAV und insbesondere den EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) nicht mehr als wesentlichen Leistungsindikator in ihrer internen und externen Berichterstattung und verzichtet daher auf die Festlegung eines aus dieser KPI zusammengesetzten Ziels für das Geschäftsjahr 2022. Der Grund hierfür ist unter anderem,

dass die Messung der Zielerreichung für das Unternehmen insgesamt und für die Vergütung des Vorstands nicht mehr von der Entwicklung des EPRA NAV abhängig sind.

Die TLG IMMOBILIEN prognostizierte für das Geschäftsjahr 2021 einen leichten Rückgang ihres EPRA NTA. Er betrug TEUR 3.637.749 zum 31. Dezember 2020 und TEUR 3.630.715 zum 31. Dezember 2021. Diese Prognose wurde mit einem Rückgang von 0,2 % erfüllt.

Aufgrund der Auswirkungen der neuen Grunderwerbsteuerreform hat sich die TLG entschieden, zum 30. Juni 2021 einen konservativen Ansatz beizubehalten und daher die Grunderwerbsteueranpassung einzustellen.

### **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 2021 waren bei der TLG 98 (Vorjahr: 129) 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 der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

Nachfolgend werden die Einzelrisiken 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 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 von Transaktionsrisiken als gering eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen ebenfalls als gering eingeschätzt.

### **Mietausfall**

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 besteht das Risiko, dass Mieter aus den Bereichen Tourismus, Gastronomie und Hotellerie besonders von den pandemischen Folgen betroffen sind und insolvent werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie unverändert als mittel eingestuft.

## **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 Altlasten**

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 unverändert als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

### **Bewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die TLG zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel 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 Neubaumaßnahmen, 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.

Das Schadenspotenzial wird aufgrund der laufenden Entwicklungsprojekte als hoch eingeschätzt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist mittel.

### **Immobilienbewertung**

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.

Marktunsicherheiten aufgrund der COVID-19-Pandemie führen dazu, dass etwa 10 % des Immobilienvermögens als Schadenspotenzial identifiziert werden. Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen aufgrund geänderter Home-Office-Regelungen, denen jedoch Aussichten auf eine Normalisierung der Situation durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegenübersteht. Unter Berücksichtigung dieser Auswirkungen wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

### **Beteiligungsrisiko**

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der TLG gefasst, 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. 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. Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe weiterhin als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

## **Finanzierung**

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.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Finanzierungsrisikos wird als unwesentlich eingestuft; das Schadenpotenzial wird jedoch als sehr hoch eingeschätzt, da Risiken entstehen können, wenn Vertragsbedingungen von Finanzierungsverträgen (z.B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen oder Ratingkennzahlen nicht eingehalten werden. Aufgrund des moderaten Verschuldungsgrades in Relation zum Verkehrswert der Immobilien sieht sich die TLG auch bei restriktiveren Kreditkonditionen weiterhin als voll finanzierungsfähig an.

## **Liquidität**

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. Insofern wird die Eintrittswahrscheinlichkeit von Liquiditätsrisiken als gering eingeschätzt; der potenzielle Schaden eines möglichen Liquiditätsengpasses wird ebenfalls als unwesentlich 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 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 oder im Zusammenhang mit der Gesetzgebung in Bezug auf die Corona-Pandemie, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

Im Rahmen der Gesetzgebung zur Corona-Pandemie wurde unter anderem geregelt, dass im Fall einer staatlich angeordneten Schließung von Geschäften etc. ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist. Auf diese Regelung haben sich vereinzelt Mieter berufen und Mietreduzierungen verlangt. Diese neue Regelung stellt hier jedoch nur klar, dass die Folgen der Corona-Pandemie einen Anwendungsfall von § 313 BGB darstellen. Ob sich hieraus tatsächlich ein Anspruch auf Mietreduzierung ergibt, ist das Ergebnis einer umfassenden Einzelfallprüfung, die vom Mieter eine Offenlegung seiner wirtschaftlichen Situation und den Nachweis einer angemessenen Vorsorge sowie, nach Abwägung der Interessen aller Parteien, eine dem Mieter unzumutbare Situation verlangt. Nach Vorliegen erster – auch obergerichtlicher – Urteile in diesem Zusammenhang tendiert die Rechtsprechung weiterhin dahin, das Verwendungs- und Unternehmerrisiko beim Mieter zu belassen.

Diese Urteile lassen daher nicht erkennen, dass sich hieraus umfassende Risiken, über einzelne besondere Fallkonstellationen hinaus, für die in Einzelfällen Rückstellungen gebildet wurden, abzeichnen. Da derzeit weder hieraus noch aus anderen Rechtsgebieten konkrete, quantifizierbare Risiken aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen, Vorschriften oder ständiger Rechtsprechung zu erkennen sind, wurde dieses Risiko mit einer mittleren Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

## **Personalrisiko**

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der TLG. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zur Darstellung von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsorientierten Vergütungssystem und

Zusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten stärkt die TLG ihre Attraktivität als Arbeitgeber und begegnet möglichen Risiken durch fehlendes Personal.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche Personalaufwendungen entstehen, wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, qualifizierte und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann sich dies negativ auf die Entwicklung des Unternehmens auswirken.

Das Risiko einer unerwarteten Mitarbeiterfluktuation hat sich für die TLG einerseits durch organisatorische Veränderungen im Rahmen der Realisierung angestrebter Synergieeffekte erhöht; andererseits trägt die Zusammenarbeit mit der Aroundtown SA mittels Dienstleistungsverträgen dazu bei, dass ungeplante Abgänge von Mitarbeitern abgedeckt werden können. Die Gesellschaft schätzt das Schadenspotenzial als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr hoch ein.

### **Prozesskosten und Fristen**

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. Vor diesem Hintergrund bleiben Schadenspotenzial sowie Eintrittswahrscheinlichkeit auf einem unwesentlichen Niveau.

## **Presse und Image**

Die Geschäftstätigkeit der TLG kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Die Wahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich und das Schadenspotenzial als mittel eingeschätzt.

## **Daten- und IT-Risiken**

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

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

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 ist das Schadenspotenzial von Datenschutzverstößen aufgrund der Bewehrung mit hohen Bußgeldern sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. 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.



## **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.

Die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit werden aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme unverändert als gering respektive unwesentlich eingeschätzt. Die Mitarbeiter werden regelmäßig in Fragen der Compliance geschult.

## **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, sodass das Risiko hieraus unverändert als unwesentlich eingeschätzt wird.

Die sich aus der COVID-19-Pandemie ergehenden Risiken wurden bei der Betrachtung der Einzelrisiken berücksichtigt. Auswirkungen wie ein hoher Krankenstand, Quarantäne-Maßnahmen oder eine Betriebsschließung können den Geschäftsbetrieb beeinträchtigen. Die Gesellschaft verfügt jedoch über eine technische Ausstattung, die es allen Mitarbeitern ermöglicht, ihre Aufgaben auch außerhalb des Büros in vollem Umfang zu erfüllen und ist daher umfassend auf die genannten Einschränkungen vorbereitet.

Darüber hinaus könnten sich aus der COVID-19-Pandemie 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.

Bislang konnten keine wesentlichen Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsbetrieb der TLG festgestellt werden. Insgesamt sieht der Vorstand darin keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens.

### **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 Bestandhalterin 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 beginnt die TLG mit der Planung von Einzelmaßnahmen wie EVCS, PV, Wärmepumpen, Heizungsanlagen, diversen Effizienzmaßnahmen und Smart Meters.

Bisher ist die Eintrittswahrscheinlichkeit unwesentlich, aber der potenzielle Schaden wird als sehr hoch eingeschätzt.

### **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 IMMOBILIEN sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 als unternehmenstypisch an. Wie im Vorjahr ist die Risikosituation, insbesondere durch die Pandemie, weiterhin erhöht. Diese Risikosituation hat jedoch keinen bestandsgefährdenden Charakter für die TLG.

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 der Gesellschaft 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. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung, u. a. durch die Anpassung an höhere technologische Standards, wodurch sich auch Chancen im Hinblick auf die Beseitigung von Leerstand ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger an sich zu binden.

Das Portfolio der TLG enthält diverse Immobilien mit Flächen- und Entwicklungsreserven, die durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um damit sowohl die laufenden Erträge aus der Immobilie als auch ihren Marktwert zu steigern. Bereits in der Durchführung befindliche sowie weitere geplante Projektentwicklungen zeigen, dass die TLG die Chancen innerhalb ihres Bestands durch strategische Investitionen aktiv wahrnimmt.

Der Zusammenschluss mit der Arountown schafft Synergiepotenziale in unterschiedlichen Bereichen, die sich positiv auf den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung beider Gesellschaften auswirken. Es ergeben sich Potenziale auf operativer sowie auf Immobilienebene. Im Wesentlichen betreffen operative Synergien Skalen- und Verbundeffekte durch ein größeres Portfolio, die zu Kosteneinsparungen führen und sich somit positiv auf die Profitabilität auswirken. Immobilienspezifische Chancen betreffen vor allem die Projektentwicklung, da durch die größere Plattform, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel und Expertise vorhandene Entwicklungspotenziale schneller und effizienter realisiert werden können.

## **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**

Nach Abklingen der Omikron-Welle dürfte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa und insbesondere in Deutschland ab dem Frühjahr deutlich an Fahrt gewinnen. Für die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 2,1 % erwartet. Gestützt wird der Aufschwung von der Industrieproduktion, die ein robustes Wachstum der Exporte und der Investitionen ermöglicht. Die Arbeitslosenquote dürfte mit 3,2 % stabil bleiben.

#### **Immobilienmarkt**

Die Büromärkte sind mit einer regen Vermietungsaktivität in das neue Jahr gestartet. Vor allem die Nachfrage nach modernen und effizienten Büroflächen steigt, auch weil sozioökologische Aspekte auch im Jahr 2022 bei den Mietern im Vordergrund stehen werden. Der Nachfrageüberhang nach Core-Immobilien wird in den kommenden Jahren zu einem

weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen, auch weil die höheren Kosten durch den Anstieg der Bau-, Energie- und Grundstückskosten an die Mieter weitergegeben werden.

Die Lage vieler Einzelhändler ist nach wie vor angespannt und aufgrund der Unvorhersehbarkeit der Pandemie schwer abzusehen. Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen sind eine ständige Bedrohung, die durch Lieferprobleme vor allem im Non-Food-Handel noch verstärkt wird. Auf der anderen Seite gibt es eine Reihe positiver Entwicklungen, die gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Jahr 2022 versprechen: Die Sparquote in Deutschland bleibt auf hohem Niveau. Dies bildet eine gute Basis, um von der steigenden Konsumstimmung zu profitieren. Die Kaufkraft der Deutschen wird im Jahr 2022 deutlich um nominal 4,3 % steigen. Eine Insolvenzwelle wird dank verschiedener staatlicher Maßnahmen wie Überbrückungskrediten, Kurzarbeitergeld und dem Konjunkturstabilisierungsfonds abgewendet.

### **3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

Im Jahr 2021 haben sich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die TLG in Grenzen gehalten, insbesondere im Hinblick auf Mietinzahlungsquoten. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse ist auch für die Zukunft nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der TLG auszugehen.

Die Folgen der Pandemie lassen sich noch nicht umfassend abschätzen - Virusmutationen können die durch Impfung und andere Schutzmaßnahmen erzielten Erfolge wieder zunichtemachen. Ungewiss ist auch, ob die Nachfrage nach Büroflächen durch die zunehmende Verbreitung von Home-Office-Konzepten mittel- und langfristig zurückgehen kann. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die Zahl der Insolvenzen, insbesondere im Einzelhandel, deutlich zunehmen wird - dies könnte zu Mietausfällen und Leerständen und damit zu einer schwächeren Nachfrage führen. Insgesamt sieht sich die TLG jedoch nur in begrenztem Maße gefährdet, da sich der Anteil der Einzelhandels- und insbesondere Hotelimmobilien an der erwarteten Gesamtmiete in Grenzen hält.

Die Gesellschaft wird ihr Immobilienportfolio weiterhin mit dem Ziel der Wertsteigerung bewirtschaften. Soweit keine größeren unerwarteten Maßnahmen erforderlich werden, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (in Prozent der Mieteinnahmen) bewegen werden.

Sofern sich die Gelegenheit ergibt, bestimmte Immobilien des Portfolios zum aktuellen Buchwert oder darüber zu veräußern, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Das Gesamtergebnis wäre nur betroffen, soweit Verkaufsergebnisse und eine entsprechende Anpassung der Fixkosten des reduzierten Portfolios diesen Rückgang nicht vollständig kompensieren könnten. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, wenn der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Entwicklung der TLG durch die Anteile, die sie selbst an der Aroundtown hält, in hohem Maße auch von deren Geschäftserfolg abhängig; in ihre FFO-Prognose fließt die von ihr nicht allein beeinflussbare erwartete Dividende der Aroundtown ein. Für das Jahr 2022 wird ein FFO in der Spanne von Mio. EUR 98 bis Mio. EUR 108 erwartet.

Die TLG beabsichtigt außerdem, ihr Darlehensportfolio zu optimieren. Dies schließt vorzeitige Darlehensrückzahlungen, und Refinanzierungsmaßnahmen sowie die Aufnahme neuer Darlehen bei Akquisitionen ein.

Die Verbesserung der Kreditwürdigkeit durch die Zugehörigkeit zum Aroundtown-Konzern und die niedrigen Zinssätze lassen erwarten, dass die TLG auch in Zukunft in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen, im Wesentlichen über ihre Mehrheitsgesellschafterin, aufzunehmen. Im Jahr 2022 besteht nur in untergeordnetem Maße planmäßiger Refinanzierungsbedarf. Die TLG wird weiterhin an ihrem Ziel festhalten, den LTV 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 Immobilienkonzern 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:

	01.2021 - 12.2021	01.2020 - 12.2020	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	829.129	717.319	111.810	16
Bestandsveränderung	-6.067	-439	-5.628	-1.283
Andere aktivierte Eigenleistungen	297	479	-182	-38
<b>Gesamtleistung</b>	<b>823.359</b>	<b>717.360</b>	<b>106.000</b>	<b>15</b>
Betrieblicher Aufwand	339.761	395.608	-55.847	-14
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>483.598</b>	<b>321.752</b>	<b>161.846</b>	<b>50</b>
Beteiligungsergebnis	135.014	42.783	92.231	216
Finanzergebnis	-49.719	-71.798	22.079	31
Sonstige operative Effekte	3.091	6.908	-3.817	-55
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>571.984</b>	<b>299.645</b>	<b>272.340</b>	<b>91</b>
Nicht operatives Ergebnis	-12.455	4.112	-16.567	-403
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>559.529</b>	<b>303.757</b>	<b>255.773</b>	<b>84</b>
Ertragsteuern	113.098	67.010	46.088	69
<b>Jahresergebnis</b>	<b>446.431</b>	<b>236.746</b>	<b>209.685</b>	<b>89</b>

Die TLG IMMOBILIEN AG konnte im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 446.431 sowie ein operatives Ergebnis von TEUR 571.984 verzeichnen.

Die signifikante Veränderung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus den höheren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen von TEUR 677.163 (um TEUR 146.037 höher im Vergleich zum Vorjahr). Von den Verkaufserlösen entfallen TEUR 282.653 auf Verkäufe an verbundene Unternehmen, woraus ein Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 223.065 erzielt wurde. Gegenläufig wirkten um TEUR 32.404 geringere Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung.



Der betriebliche Aufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahreswert um TEUR 55.847, hauptsächlich aufgrund von um TEUR 12.740 geringerer Buchwertabgänge, TEUR 12.280 geringerer Abschreibungen sowie TEUR 8.519 geringerer Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung in Folge der erfolgten Immobilienverkäufe. Des Weiteren wirkten geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 8.590) sowie geringere Personalaufwendungen (TEUR 5.849).

Die Verbesserung des Beteiligungsergebnisses um TEUR 92.231 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich höheren Erträge aus Gewinnabführung zurückzuführen, die insbesondere aus Immobilienverkäufen in Tochtergesellschaften resultierten.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 22.079, primär durch in Höhe von TEUR 13.427 geringere Zinsaufwendungen für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Vorjahr beinhalteten die Finanzaufwendungen zudem Effekte in Höhe von TEUR 12.031 aus der Auflösung von Disagien im Zusammenhang mit dem Austausch von Unternehmensanleihen gegen Darlehen der Mehrheitsaktionärin Aroundtown S.A.

Das nicht operative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen (TEUR 22.730). Im Geschäftsjahr 2021 wurden Anteile an zwei Tochtergesellschaften ausschüttungsbedingt auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die Anteile an diesen Tochtergesellschaften waren aufgrund der Veräußerung ihrer Immobilien im Jahr 2021 nicht mehr werthaltig. Gegenläufig wirkten im Geschäftsjahr 2021 die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 10.741).

Mit einem operativen Ergebnis von TEUR 571.984, welches um TEUR 272.340 über dem Vorjahresergebnis lag, konnte das im Jahresabschluss 2020 prognostizierte operative Ergebnis für 2021 vor allem aufgrund der erfolgreichen Immobilienverkäufe, übertroffen werden.

## 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	01.2021 - 12.2021	01.2020 - 12.2020	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	42.934	94.062	-51.128
Cashflow aus Investitionstätigkeit	391.384	303.510	87.874
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-790.153	-415.289	-374.863
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-355.835	-17.717	-338.118
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	428.938	446.655	-17.717
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>73.103</b>	<b>428.938</b>	<b>-355.835</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2021 betrug TEUR 42.934. Der Rückgang um TEUR 51.128 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Jahr 2020 und 2021 zurückzuführen, die zu geringeren Mieteinnahmen führten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 87.874. Der positive Cashflow von TEUR 391.384 im Jahr 2021 ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Einzahlungen im Zusammenhang mit Veräußerungen von Immobilien in Höhe von TEUR 395.677 sowie aufgrund von Tochtergesellschaften zurückgeführten Ausleihungen in Höhe von TEUR 102.937. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen erfolgten in Höhe von TEUR 37.462 sowie für Investitionen in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 70.820.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in 2021 auf TEUR 790.153 und resultiert im Wesentlichen aus der vorzeitigen Teilrückzahlung von Gesellschafterdarlehen von der Mehrheitsaktionärin Aroundtown S.A. in Höhe von TEUR 391.500 sowie von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 207.898. Darüber hinaus erfolgten Auszahlungen im Zusammenhang mit Aktienrückkäufen in Höhe von insgesamt TEUR 154.933 sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 108.821. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Aufnahme eines von einer Tochtergesellschaft begebenen Darlehens in Höhe von TEUR 97.000.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 355.835 auf TEUR 73.103 gesunken. Er enthält verfügungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 89 (Vj.: TEUR 99.718). Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 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:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.665.538	83,2	3.979.767	86,4	-314.228	-7,9
Langfristige Forderungen	7	0,0	8	0,0	-1	-8,3
Vorräte	85.867	1,9	34.537	0,8	51.330	148,6
Kurzfristige Forderungen	567.440	12,9	148.252	3,2	419.188	282,8
Flüssige Mittel	73.103	1,7	428.938	9,3	-355.835	-83,0
Übrige Aktiva	11.623	0,3	13.110	0,3	-1.487	-11,3
<b>Vermögen</b>	<b>4.403.578</b>	<b>100,0</b>	<b>4.604.611</b>	<b>100,0</b>	<b>-201.033</b>	<b>-4,4</b>
Eigenkapital <sup>1</sup>	1.771.642	40,2	1.562.770	33,9	208.872	13,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.976.490	44,9	2.669.151	58,0	-692.661	-26,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	655.446	14,9	372.690	8,1	282.756	75,9
<b>Kapital</b>	<b>4.403.578</b>	<b>100,0</b>	<b>4.604.611</b>	<b>100,0</b>	<b>-201.033</b>	<b>-4,4</b>

<sup>1</sup> Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 6.927 (Vj.: TEUR 7.845).

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 2021 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 3.665.538 und damit TEUR 314.228 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 239.870. Darüber hinaus haben Abschreibungen sowie Rückzahlungen von an Tochtergesellschaften begebene Ausleihungen maßgeblich zur Reduktion des Anlagevermögens beigetragen. Gegenläufige Effekte resultierten aus Investitionen in Immobilien, der Erhöhung von

Gesellschaftsanteilen an der WCM AG gegen Bareinlage sowie der Einbringung einer Immobilie in eine Tochtergesellschaft.

Der Anstieg in den Vorräten resultiert aus der Übertragung einer im Bau befindlichen Immobilie, die nicht mehr dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb der TLG IMMOBILIEN zu dienen.

Die kurzfristigen Forderungen stiegen um TEUR 419.188, hauptsächlich aufgrund von Kaufpreisstundungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien an Tochtergesellschaften sowie aus höheren Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für 2021.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken um TEUR 355.835 im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG IMMOBILIEN 40,2 % (Vj.: 33,9 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 44,9 % (Vj.: 58,0 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

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 154.933 erworben.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 692.661 resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung eines im Geschäftsjahr 2021 teilweise vorzeitig zurückgeführten und zu 2022 gekündigten Gesellschafterdarlehens von der Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown S.A. in die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Darüber hinaus erfolgten in 2021 außerplanmäßige Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

#### **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, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das operative Geschäft, gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse ist auch für die Zukunft nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG durch die COVID-19-Pandemie auszugehen. Ungeachtet möglicher An- und Verkaufstransaktionen wird somit weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Für 2022 wird auf dieser Basis ein operatives Ergebnis auf einem zu 2021 vergleichbaren Niveau erwartet, da auch im Geschäftsjahr 2022 die Umstrukturierung der von der TLG IMMOBILIEN bislang direkt gehaltenen Vermögenswerte sowie die Veräußerung von Immobilienobjekten geplant ist.

#### **5. SCHLUSSEKTLÄRUNG 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 Aaroundtown S.A., Luxemburg, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der TLG Immobilien AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

"Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2022



Klaus Krägel  
Mitglied des Vorstandes



Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die TLG IMMOBILIEN AG

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und der Bilanz zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

### **Sonstige Informationen**

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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.

Berlin, 6. April 2022

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger  
Wirtschaftsprüferin

Przymusinski  
Wirtschaftsprüfer