

**Konzernabschluss und zusammengefasster Lagebericht
zum 31. Dezember 2024 der TLG IMMOBILIEN AG,
Berlin**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2024	6
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	6
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	6
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	7
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BÜROIMMOBILIENMARKT	9
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	9
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	9
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	10
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	12
2.3.1 ERTRAGSLAGE	12
2.3.2 FINANZLAGE	13
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	14
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	17
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	19
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	20
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	20
3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	20
3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	32
3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	33
3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE	34
3.1.5 CHANCENBERICHT	34
3.2 PROGNOSEBERICHT	34
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	35
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	35
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	37
4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	37
4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	38
4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	40
4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	41
4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	42

5. SCHLUSSEKLRÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDES ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG	43
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	44
KONZERNBILANZ.....	45
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	47
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	48
KONZERNANHANG	49
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG	49
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	49
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	49
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	52
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS	52
B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	52
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE.....	54
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	54
C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS	56
C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	57
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	59
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	59
D.2 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	62
D.3 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE	63
D.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	63
D.5 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER	64
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER	65
D.7 VORRÄTE	66
D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	67
D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	67
D.10 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	67
D.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	68
D.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	68
D.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	69
D.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	70
D.15 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE	70
D.16 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES	71
D.17 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	72

D.18 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND	73
D.19 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN.....	74
D.20 FREMDKAPITALKOSTEN.....	75
D.21 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	75
D.22 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	77
D.23 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	78
E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	79
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	79
E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE	86
E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN.....	86
E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	90
E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	91
E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE.....	92
E.7 VORRÄTE.....	93
E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	93
E.9 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE.....	93
E.10 EIGENKAPITAL	94
E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	97
E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	97
E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	99
E.14 LATENTE STEUERN.....	100
E.15 STEUERSCHULDEN	101
E.16 VERBINDLICHKEITEN	101
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	103
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	103
F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄÜSSERUNG VON IMMOBILIEN.....	103
F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	104
F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE.....	104
F.5 PERSONALAUFWAND.....	104
F.6 ABSCHREIBUNGEN	105
F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	105
F.8 FINANZERGEBNIS.....	106

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	106
F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	107
F.11 ERGEBNIS JE AKTIE	109
G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	110
H. SONSTIGE ANGABEN	112
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	112
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	114
H.3 AUSFALLRISIKEN	116
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN	119
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	119
H.6 MARKTRISIKEN	121
H.7 SENSITIVITÄTEN	123
H.8 ANZAHL DER MITARBEITER	123
H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	124
H.10 IFRS-2-PROGRAMME	124
H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	125
H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	131
H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE	131
H.14 ANTEILSBESITZLISTE	133
H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	135
IMPRESSUM	136

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2024

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die TLG IMMOBILIEN AG (im Folgenden „die Gesellschaft“) ist die Holdinggesellschaft des TLG-Konzerns (im Folgenden „TLG“ oder „TLG IMMOBILIEN“). Sie verwaltet eine Reihe eigener Immobilien sowie die ihrer direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften, darunter die bis Dezember 2024 börsennotierte WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, für die sie im Rahmen von Dienstleistungsverträgen alle operativen Tätigkeiten durchführt.

Seit Februar 2020 gehört die TLG zum Aaroundtown-Konzern, nachdem die Aaroundtown SA („Aaroundtown“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der TLG IMMOBILIEN AG abgegeben hatte. Die Notierung der TLG-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde 2021 eingestellt.

Das Immobilienportfolio der TLG hält zum 31. Dezember 2024 Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen Großstädten, liegt. Die Aktivitäten der TLG zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen das ganzheitliche Management ihres Immobilienbestands:

Portfoliomanagement

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

Asset Management

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

Property Management

Das Property Management ist für alle Aufgaben der laufenden Immobilienverwaltung zuständig. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen im praktischen und kaufmännischen Sinne ebenso wie die Einbindung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Hausverwaltung.

Development

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

Transaktionsmanagement

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfoliostrategie auf Basis seiner Marktkenntnisse und Netzwerke proaktiv um, um Wertzuwächse durch Akquisitionen und Veräußerungen zu generieren. Akquisitions- und Verkaufsprozesse werden durch das Transaktionsmanagement von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über eine Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlungen und -abwicklung gesteuert.

Strategie

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

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

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

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

Das interne Berichtswesen sorgt für unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, vor allem anhand der wichtigsten Leistungsindikatoren „Funds from Operations“ (FFO) und „Loan to Value“ (LTV), die jeweils Gegenstand der regelmäßigen

Finanzberichterstattung sind. Die Treiber der Leistungsindikatoren werden kontinuierlich überwacht und berichtet.

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BÜROIMMOBILIENMARKT

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2024 setzte sich die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands fort. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) verzeichnete einen Rückgang von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Belastungen hemmten eine günstigere wirtschaftliche Entwicklung. Zu den wesentlichen Faktoren zählten der zunehmende Wettbewerbsdruck auf den wichtigen Exportmärkten, die anhaltend hohen Energiekosten, das weiterhin hohe Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Perspektiven. In diesem herausfordernden Umfeld verzeichnete die deutsche Wirtschaft 2024 erneut einen Rückgang.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2024 verzeichnete der Büroimmobilienmarkt in den sieben deutschen Metropolen ("Big 7": Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) einen Flächenumsatz von etwa 2,7 Millionen m², was einen Anstieg von 6 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Gleichzeitig stieg der Büroflächenleerstand auf durchschnittlich 6,8 %, was einem Anstieg von 1,0 Prozentpunkten entspricht. Der Leerstand variierte dabei stark zwischen den Städten, von 4,3 % in Köln bis zu 10,6 % in Düsseldorf.

Die Spitzenmieten stiegen ebenfalls um 6 %, wobei München und Frankfurt mit 54,50 bzw. 50,00 Euro/m²/Monat die 50-Euro-Marke überschritten. Die Nachfrage nach Büroflächen war unterschiedlich: Während München und Stuttgart deutliche Zuwächse verzeichneten, gab es in Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf Rückgänge. Großanmietungen der öffentlichen Verwaltung trugen zum insgesamt positiven Ergebnis bei.

Die Fertigstellungen in den Big 7 lagen bei rund 1,6 Millionen m², und der Gesamtbestand wird 2025 erstmals die 100 Millionen m²-Marke überschreiten. Derzeit befinden sich etwa 3,6 Millionen m² Bürofläche im Bau, von denen 41 % noch verfügbar sind.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die TLG hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 96.313 und einem FFO von TEUR 106.662 abgeschlossen. In Anbetracht der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage und der verhaltenen Entwicklung des Büroimmobilienmarktes bewertet die TLG das Geschäftsjahr 2024 insgesamt als zufriedenstellend.

Portfolio-Überblick

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

Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio:

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	1.365.984	122.709	194.252	696.078	26.550	2.405.574
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.122	1.672	4.188	-	496	2.799
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ³	65.995	8.389	10.145	21.267	3.175	108.971
Mietrendite auf Istmiete (%) ²	4,8	6,8	5,2	-	12,0	5,1
EPRA Leerstandsquote (%) ²	14,7	6,7	3,8	-	1,9	12,6
WALT (Jahre) ²	4,8	4,6	5,0	-	1,6	4,7

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

² Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

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

Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Immobilienportfolio (ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) insgesamt 84 Immobilien (Vorjahr: 94) mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 2.405.574 (Vorjahr: TEUR 2.611.067). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Umgliederungen in die zum Verkauf bestimmten Immobilien in Höhe von TEUR -185.649 sowie aus im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Marktwertanpassungen in Höhe von Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

TEUR -33.010. Zum Bilanzstichtag wurden für alle zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen und für einen Teil der Objekte ist das Closing bereits erfolgt.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrug Ende 2024 TEUR 108.971 (Vorjahr: TEUR 114.983). Die Jahresnettokaltmiete der verkauften Immobilien betrug TEUR 6.982. Nach Berücksichtigung von Kündigungen führten Neuvermietungen und Mieterhöhungen von Bestandsmietern auf like-for-like Basis zu einem Anstieg der Jahresnettokaltmiete um TEUR 971 (+ 0,9 %). Rund 53 % der Mieterhöhungen für bestehende Mieter im Jahr 2024 resultieren aus indexbedingten Mietanpassungen, rund 33 % aus vertraglich vereinbarten Staffelmieten und rund 14 % aus neuen Mietverträgen und sonstigen Effekten.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN schloss das Jahr 2024 mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 41.517 ab, im Vergleich zu TEUR -568.125 im Vorjahr:

in TEUR	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	96.313	120.555	-24.243	-20,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-33.010	-539.973	506.963	93,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-34.944	-1.176	-33.769	-2.871,7
Sonstige betriebliche Erträge	4.678	4.699	-21	-0,4
Personalaufwand	-3.006	-4.891	1.885	38,5
Abschreibungen	-582	-901	319	35,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.770	-8.729	-3.041	-34,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.679	-430.415	448.094	104,1
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-5.888	-232.030	226.142	97,5
Finanzerträge	33.727	23.659	10.067	42,6
Finanzaufwendungen	-43.266	-40.368	-2.898	-7,2
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-12.237	-21.498	9.261	43,1
Ergebnis vor Steuern	-9.986	-700.652	690.666	98,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	51.502	132.527	-81.025	-61,1
Konzernjahresergebnis	41.517	-568.125	609.642	107,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-1.523	-3.156	1.633	51,8
Konzerngesamtergebnis	39.994	-571.281	611.275	107,0

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im vergangenen Jahr um TEUR 24.243, hauptsächlich aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen von TEUR 134.553 auf TEUR 114.113 führten.

Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR -539.973 im Jahr 2023 auf TEUR -33.010 in 2024, was auf die Stabilisierung der Immobilienmärkte zurückzuführen ist.

Im Jahr 2024 veräußerte die TLG Immobilien Objekte unter ihrem Buchwert, was nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten zu einem Veräußerungsverlust von TEUR -34.944 (Vj.: Veräußerungsverlust von TEUR -1.176) führte.

Bedingt durch die sinkende Zahl an Mitarbeitern verringerte sich der Personalaufwand von TEUR 4.891 im Jahr 2023 auf TEUR 3.006 im Jahr 2024.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 11.770, gegenüber TEUR 8.729 im Jahr 2023. Der Anstieg ist hauptsächlich auf höheren Wertberichtigungsbedarf auf Forderungen zurückzuführen.

Der Verlust aus at-equity bilanzierten Unternehmen hat sich von TEUR 232.030 im Jahr 2023 auf TEUR 5.888 im Jahr 2024 reduziert, was hauptsächlich auf das deutlich verbesserte Konzernjahresergebnis von Aaroundtown zurückzuführen ist.

Der Anstieg des Marktzinsniveaus im Jahr 2024 ist hauptsächlich für den Anstieg der Zinserträge auf Bankeinlagen und höhere Darlehenszinsen. Infolgedessen stiegen die Finanzaufwendungen im Jahr 2024 auf TEUR 43.266 (Vorjahr: TEUR 40.368) und die Finanzerträge auf TEUR 33.727 (Vorjahr: TEUR 23.659).

Die Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert führte zu einem Verlust in Höhe TEUR 12.237 gegenüber einem Verlust von TEUR 21.498 für das Jahr 2023. Die Veränderung spiegelt die Veränderungen der Marktzinsen wider.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag führten im Geschäftsjahr 2024 zu einem Ertrag von TEUR 51.502 gegenüber einem Ertrag von TEUR 132.527 im Vorjahr. Im Vorjahr führte die Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu einer erheblichen Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten. Der wesentliche Effekt in 2024 resultiert aus der Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund der erstmaligen Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei einigen Objekten.

2.3.2 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 264.338 und zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 389.783.

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.610	60.616	1.994	3,3
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	132.639	411.264	-278.625	-67,8
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-320.694	-223.269	-97.425	-43,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-125.445	248.611	-374.056	-150,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	389.783	141.172	248.611	176,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	264.338	389.783	-125.445	-32,2

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 62.610 erzielt, verglichen mit TEUR 60.616 im Vorjahr. Die Veräußerung von Immobilien führte insgesamt zu geringeren Zahlungsmittelzuflüssen aus dem operativen Vermietungsgeschäft, jedoch führten insbesondere höhere Zinserträge aus Bankguthaben sowie geringere Zinszahlungen und niedrigere Ertragsteuerzahlungen zu einem insgesamt leicht gestiegenen Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst im Wesentlichen die erhaltenen Veräußerungserlöse und betrug im Jahr 2024 TEUR 132.639, verglichen mit TEUR 411.264 im Jahr 2023. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf das insgesamt geringere Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2024 TEUR 320.694 im Vergleich zu TEUR 223.269 im Jahr 2023. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf vorzeitig zurückgezahlte Darlehen, auf an die Mehrheitsaktionärin gewährte Darlehen, verminderte Einzahlungen aus Kreditaufnahmen sowie auf höhere Dividendenzahlungen zurückzuführen. Gegenläufig wirkten verminderte Auszahlungen für Darlehenstilgungen.

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	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.405.574	2.611.067	-205.494	-7,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	860.142	867.374	-7.232	-0,8
Andere langfristige Vermögenswerte	84.311	21.567	62.744	290,9
Finanzanlagen	56.447	56.831	-384	-0,7
Flüssige Mittel	264.338	389.783	-125.445	-32,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	105.000	55.300	49.700	89,9
Andere kurzfristige Vermögenswerte	130.583	166.495	-35.912	-21,6
Vermögen	3.906.395	4.168.417	-262.022	-6,3
Eigenkapital	2.052.571	2.120.661	-68.090	-3,2
Langfristige Verbindlichkeiten	935.335	1.190.385	-255.050	-21,4
Passive latente Steuern	694.510	743.730	-49.220	-6,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	223.978	113.641	110.338	97,1
Kapital	3.906.395	4.168.417	-262.022	-6,3

Das wesentliche Vermögen der Gesellschaft entfällt mit TEUR 2.405.574 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, verglichen mit TEUR 2.611.067 im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe sowie das negative Bewertungsergebnis im Laufe des Jahres zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2024 beliefen sich die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen auf TEUR 860.142, verglichen mit TEUR 867.374 zum 31. Dezember 2023. Der Rückgang ist in erster Linie auf Kapitalmaßnahmen von Arountown im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen, welche positive Effekte aus dem anteiligen positiven Konzernjahresergebnis der Arountown kompensieren.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 56.447 und waren damit um TEUR -384 niedriger als im Jahr 2023. Die Finanzanlagen umfassen im Wesentlichen in Vorjahren gewährte Verkäuferdarlehen und zum Marktwert bewertete derivative Finanzinstrumente.

Zum 31. Dezember 2024 beliefen sich die flüssigen Mittel auf TEUR 264.338, verglichen mit TEUR 389.783 zum 31. Dezember 2023. Der Rückgang ist hauptsächlich auf niedrigere Finanzmittelzuflüsse aus Immobilienverkäufen und Kreditaufnahmen im Vergleich zum Vorjahr sowie auf höhere Darlehensrückzahlungen an die Mehrheitsaktionärin im Vergleich zum Jahr 2023 zurückzuführen.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 130.583, verglichen mit TEUR 166.495 zum 31. Dezember 2023. Der Rückgang steht hauptsächlich im Zusammenhang mit einem niedrigeren Bestand an verfügbaren Guthaben sowie niedrigere Forderungen aus Lieferung und Leistungen im Dezember 2024, die teilweise durch höhere Forderungen aus Ertragsteuern ausgeglichen wurden.

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 2.052.571, verglichen mit TEUR 2.120.661 im Vorjahr, und fällt damit um TEUR 68.090 geringer aus. Das Eigenkapital verringerte sich hauptsächlich aufgrund der Dividendenausschüttung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich im Jahr 2024 auf TEUR 935.335 und waren damit um TEUR 255.050 niedriger als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf geringere Verbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsaktionärin und geringere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Jahr 2024 um TEUR 49.220 gesunken, was hauptsächlich auf die rückläufigen Salden der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie auf die Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung auszurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen zum 31. Dezember 2024 bei TEUR 223.978 und damit um TEUR 110.338 höher als zum 31. Dezember 2023. Der Anstieg ist in erster Linie auf höhere Bankverbindlichkeiten mit Fälligkeit im Jahr 2025 zurückzuführen.

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	2.052.571	2.120.661	-68.090	-3,2
Kapital	3.906.395	4.168.417	-262.022	-6,3
Eigenkapitalquote in %	52,5	50,9	1,7	

Die Eigenkapitalquote ist nach wie vor hoch, was die weiterhin konservative Kapitalstruktur des Konzerns unterstreicht. Die TLG hält eigene Anteile aus zwei Aktienrückkäufen im Jahr 2021. Erläuterungen gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 2 Aktiengesetz erfolgen im Konzernanhang.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

Die Funds From Operations (FFO) entwickelten sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	41.517	-568.125	609.642	107,3
Steuern aus Einkommen und Ertrag	-51.502	-132.527	81.025	61,1
EBT	-9.986	-700.652	690.666	98,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34.944	1.176	33.769	2.871,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	33.010	539.973	-506.963	-93,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	12.237	21.498	-9.261	-43,1
Abschreibungen	582	901	-319	-35,4
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.888	232.030	-226.142	-97,5
Zurechnung von Dividenden aus Beteiligungen ²	40.006	42.305	-2.299	-5,4
Auf Minderheiten entfallend	-232	-323	91	28,2
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-340	-340	0	0,0
Sonstige Effekte ¹	-2.455	2.461	-4.917	-199,8
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.683	-6.952	1.269	18,3
FFO	107.973	132.081	-24.108	-18,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	93.242	93.064		
FFO je Aktie in Euro	1,16	1,42	-0,26	-18,3

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten:

- (a) Aufwendungen aus Restrukturierungen (beinhalten Personal- und sonstige Effekte) TEUR 796 (Vj.: TEUR 656),
- (b) Bewertungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen TEUR 619 (Vj.: TEUR 1.096),
- (c) Erträge (im Vj. Aufwendungen) aus Vorfälligkeitsentschädigungen / Finanzierungskosten TEUR -3.642 (Vj.: TEUR 68),
- (d) Konsolidierungsbedingte Effekte innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge TEUR -228 (Vj. innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen: TEUR 173),
- (e) Ausgaben für Managementprojekte TEUR 0 (Vj.: TEUR 66).

² Theoretische Dividende je Aktie von 0,21 EUR auf der Grundlage des ausgewiesenen FFO I und der Dividendenpolitik, die den Marktbedingungen unterliegt.

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2023 93,1 Mio., zum 31. Dezember 2024 93,2 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 Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf TEUR 107.973 und fielen damit TEUR 24.108 geringer aus als im Jahr 2023. Hauptursache für den Rückgang ist ein niedrigeres operatives Ergebnis, das teilweise durch ein höheres Finanzergebnis kompensiert wird.

Die FFO je Aktie reduzierten sich dementsprechend auf 1,16 Euro je Aktie im Geschäftsjahr 2024 verglichen mit 1,42 Euro je Aktie im Jahr 2023.

Die FFO-Prognose der TLG für das Geschäftsjahr 2024 lag in einer Bandbreite von Mio. EUR 80 bis Mio. EUR 100. Diese wurde mit den FFO von Mio. EUR 107 für das Geschäftsjahr 2024, im Wesentlichen aufgrund höherer Zinserträge infolge gestiegener Zinssätze übertroffen.

Loan to Value (LTV)

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.405.574	2.611.067	-205.494	-7,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	105.000	55.300	49.700	89,9
Vorräte (IAS 2)	18	18	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	860.142	867.374	-7.232	-0,8
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	3.370.733	3.533.759	-163.026	-4,6
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.088.602	1.238.815	-150.213	-12,1
Zahlungsmittel	275.738	445.953	-170.215	-38,2
Nettoverschuldung	812.864	792.862	20.002	2,5
Loan to Value (LTV) in %	24,1	22,4	1,7	

Der leichte Anstieg des LTV zum 31. Dezember 2024 auf 24,1 % ist im Wesentlichen auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Der LTV entspricht der im zusammengefassten Lagebericht des Vorjahres dargestellten Prognose (LTV unter 45 %).

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der TLG IMMOBILIEN nur mittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Mieter, aber auch der Mitarbeiter, sowie eine positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtige Faktoren sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 waren bei der TLG 20 (Vorjahr: 31) Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt.

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Geschäftstätigkeit der TLG ist mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche verbunden. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die TLG Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken können. Dies kann wiederum weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina oder die Liquidität nach sich ziehen.

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

Die Bewertung aller Risiken erfolgte jährlich 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 folgender 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 jährlich am Eigenkapital des TLG IMMOBILIEN-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt zur Verfügung stehenden Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil von Darlehensverträgen der TLG IMMOBILIEN sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte Value at Risk stets wesentlich unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

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

Immobilien-spezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfoliomanagement gehört die strategische Optimierung des Portfolios durch An- und Verkäufe. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren können sich Risiken ergeben, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich für die TLG nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, dass u. a. zu Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder einem Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang führen kann.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen, die zu Mehraufwendungen führen, übernommen werden. Ebenso besteht bei einem Scheitern der Akquisition das Risiko, dass die bis dahin angefallenen Kosten des Akquisitionsprozesses zu tragen sind.

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

Mietausfallrisiko

Die TLG verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von wichtigen Ankermietern entstehen. Zur präventiven Minimierung des Zahlungsausfallrisikos erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kauttionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Unter Berücksichtigung des niedrigeren Bestands an Mietforderungen wird das Schadenspotenzial zum Bilanzstichtag als mittel (Vorjahr: hoch) eingestuft und die Eintrittswahrscheinlichkeit wird wie im Vorjahr als mittel eingeschätzt.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken.

Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie die Funds from Operations (FFO) auswirken. Die TLG begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie möglichst langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifizierung auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht-strategiekonformer Objekte erzielt. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial hoch bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Umwelt- und Altlastenrisiko

Signifikant hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe ist das Altlasten- und Umweltrisiko. Es besteht zum einen darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten zusätzliche, nicht geplante Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Aus dieser Norm ergibt sich, dass die TLG als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG schädliche Bodenveränderungen oder die Altlast kannte oder kennen musste (Ewigkeitshaftung). Dies ist auch immer dann der Fall, wenn der heutige Eigentümer aufgrund von Vermögenslosigkeit nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Für derartige Umweltbelastungen von Liegenschaften im Bestand der TLG, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, sodass daraus für die Gesellschaft keine wesentlichen Risiken erwachsen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt oder werden als nicht erheblich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Zum Bilanzstichtag wird die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko als gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

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

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

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden regelmäßige Objektbesichtigungen durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Risiken aus Verkehrssicherungspflichten entstehen, wenn der Grundstückseigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Regelmäßige Ortsbegehungen dienen auch der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Investitionen

Die TLG verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs-, sowie in Teilen Neu- und Umbaumaßnahmen, den Immobilienbestand kontinuierlich aufwerten und optimieren soll. Darüber hinaus werden auf Basis vorhandener entwicklungsfähiger Potenzialgrundstücke neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte geprüft und selektive Projektentwicklungen von Bestandsgrundstücken durchgeführt. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Des Weiteren können behördliche Vorgaben ein Risiko für den

Projektentwicklungsfortschritt darstellen. Diesen Risiken begegnet die TLG mit einer konsequenten Prüfung der Auftragnehmer von Bauleistungen und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement, eine strenge Terminkontrolle sowie regelmäßige Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, um eine plangerechte Durchführung zu gewährleisten.

Für immobilienwirtschaftliche Investitionen besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren – bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelempfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Verwirklicht sich ein solches Risiko, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

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

Immobilienbewertungsrisiko

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt, bedingt durch externe und immobilien-spezifische Faktoren, größeren Schwankungen. Maßgebliche externe Faktoren, die das Bewertungsergebnis signifikant beeinflussen können, sind das Marktmiet- und Zinsniveau sowie die allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse. Unter immobilienbezogenen Einflussfaktoren werden primär die Vermietungssituation und der Objektzustand gefasst. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios erzeugt ein sehr hohes absolutes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen sowie die Vermögenslage der Gesellschaft signifikant beeinträchtigen.

Das Immobilienportfolio wird regelmäßig und systematisch von unabhängigen externen Sachverständigen bewertet. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch.

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

Die Immobilienwerte waren 2024 insgesamt weitgehend stabil. Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt scheint seine zyklische Trendwende weitgehend abgeschlossen zu haben. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine stabile bis leicht positive Entwicklung erwartet, wenngleich es nach wie vor zahlreiche geopolitische Unsicherheiten und Unwägbarkeiten gibt, die 2025 zu einem herausfordernden Jahr für Investoren machen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken aus der Immobilienbewertung wird daher in diesem Jahr gesenkt und als mittel (Vorjahr: hoch) eingeschätzt. Das Verlustpotenzial wird wie im Vorjahr als sehr hoch eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst Risiken, die aus nicht vollkonsolidierten Beteiligungen resultieren. Es umfasst auch Risiken im Zusammenhang mit vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und Beteiligungen der TLG, sofern diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z. B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen, insbesondere in Folge von Share Deals, erforderlich werden. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens haben. Die TLG kann den Beteiligungsrisiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen überwacht und Integrationsaufgaben klar definiert werden. Umfassende Due-Diligence-Prüfungen und Werthaltigkeits-Tests können die Wahrscheinlichkeit von etwaigem Berichtigungsbedarf minimieren.

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

In diesem Zusammenhang wird der Buchwert der Aroundtown-Anteile mindestens einmal jährlich gemäß den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und IFRS auf Wertminderung

überprüft. Ein Vertreter der TLG übt zudem eine Aufsichtsfunktion im Verwaltungsrat der Aroundtown aus. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial als sehr hoch und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Finanzierungsrisiko

Die TLG kann in Zukunft zusätzliches Fremd- oder Eigenkapital benötigen. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen wesentlich von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. Im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten kann erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z. B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Veränderte Rahmenbedingungen von Finanzierungsmaßnahmen können die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z. B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen oder Rating-Kennzahlen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um ihre Einhaltung sicherzustellen. Im Berichtsjahr gab es keine Covenant-Verstöße.

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

Liquiditätsrisiko

Das Management des Konzerns achtet auf das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Zur Analyse zukünftiger Liquiditätsveränderungen wird für die erwarteten Zahlungsströme eine Liquiditätsvorschau für mindestens sechs Monate erstellt und regelmäßig aktualisiert. Im Berichtsjahr war die Liquidität der TLG zu jeder Zeit gesichert.

Zukünftige Liquiditätsengpässe – z. B. durch ungünstige Entwicklungen der gesamtwirtschaftlichen Faktoren – können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, was zu negativen Auswirkungen auf die Finanz- und die Ertragslage der Gesellschaft führen könnte. Die Liquiditätsreserven der Gesellschaft sind durch die erfolgreichen Veräußerungen im Geschäftsjahr weiterhin ausreichend. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als gering eingestuft.

Steuerliches Risiko

Das Steuerrisiko resultiert aus der Gefahr, dass unvorhergesehene Sachverhalte oder fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und damit das Ergebnis und die Liquidität des Unternehmens beeinflussen. Dies gilt insbesondere für die Umsatz- und Ertragsteuer und schließt die möglichen Auswirkungen des Risikos von Änderungen der Steuergesetze ebenso ein, wie die Tatsache, dass Finanzbehörden bei der Würdigung steuerlicher Sachverhalte eine abweichende Auffassung vertreten können. Die Finanzbehörden haben bei den bisherigen Betriebsprüfungen bisher keine Sachverhalte festgestellt, die die Steuerlast der Gesellschaft wesentlich erhöht haben.

Die Inanspruchnahme eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG auch in zukünftigen Perioden bestimmte gesetzliche Voraussetzungen erfüllt, um von den positiven Steuereffekten profitieren zu können. Bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Anforderungen wird das Schadenspotenzial aus steuerlichen Risiken, einschließlich des Verlustpotenzials aus der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals, zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt. Das Steuerrisiko setzt sich aus mehreren Einzelrisiken zusammen, die hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten individuell bewertet werden. Zum Bilanzstichtag hat sich die Eintrittswahrscheinlichkeit aller Steuerrisiken insgesamt, aufgrund der Auflösung einiger Risikopositionen mit hohem Schadenspotential und geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, rechnerisch auf gering (Vorjahr: unwesentlich) erhöht.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos als mittel eingestuft.

Personalrisiko

Kompetente und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der TLG. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zur Darstellung von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsorientierten Vergütungssystem und Zusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten stärkt die TLG ihre Attraktivität als Arbeitgeber und begegnet möglichen Risiken durch fehlendes Personal.

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

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

Prozesskosten- und Fristenrisiko

Die TLG ist grundsätzlich dem Risiko ausgesetzt, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungsleistungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus anfallen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen werden Rückstellungen

gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten IT-gestützten Kalender erfasst und regelmäßig überwacht.

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

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

Presse- und Imagerisiko

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

Daten- und IT-Risiken

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

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

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 drohen bei Datenschutzverstößen sehr hohe Bußgelder. Aufgrund seiner Bedeutung wurde ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) eingerichtet. Die Wahrung der Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an. Im Jahr 2024 hat die Integration von IT-Systemen weitere Fortschritte gemacht, sodass das Schadenspotential zum Bilanzstichtag nur noch als hoch (Vorjahr: sehr hoch) eingeschätzt wird. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird wie im Vorjahr als gering.

Interne und externe Straftaten

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

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

Risiken aus höherer Gewalt

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

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

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

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

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

Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial sehr hoch bei unwesentlicher Eintrittswahrscheinlichkeit.

3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der TLG ist für die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses verantwortlich. Um deren ordnungsgemäße Erstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und offengelegt werden, um den Lesern des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die TLG hat ein internes Kontrollsystem unter Beachtung maßgeblicher gesetzlicher Richtlinien und branchen- und unternehmenstypischer Standards eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und ist ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen werden in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen unterteilt. Zu den integrierten Mechanismen gehören z. B. systemtechnisch abgesicherte Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip für risikoreiche Geschäftsprozesse und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßige nachgelagerte Kontrollen in Form von internem Berichtswesen, Analysen wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz sowie Budgetkontrollen durchgeführt.

Alle Verantwortlichkeiten im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind klar definiert. Das Rechnungswesen ist Experte für Spezialthemen und komplexe Bilanzierungsfragen und zieht bei Bedarf externe Fachberater zu einzelnen Themen hinzu. Ein zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses ist das Vier-Augen-Prinzip, das eine klare Trennung der Rollen von Genehmigung und Ausführung vorsieht. Der Rechnungslegungsprozess wird durch eine IT-Software unterstützt, die die Berechtigungen der Anwender entsprechend den Vorgaben der internen Richtlinien steuert. Der Konzern verfügt über ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerninternen Bilanzierungs- und Verrechnungsvorschriften werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen der Konzern- und Jahresabschlussprüfung den Rechnungslegungsprozess und Teile des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Der Aufsichtsrat und sein Prüfungsausschuss befassen sich u.a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Sie nutzen die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers als Grundlage für die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Der Umgang mit Risiken hinsichtlich des Einsatzes von Finanzinstrumenten ist bei der TLG durch Richtlinien geregelt. Gemäß diesen Richtlinien werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von variabel verzinslichen Krediten eingesetzt. Es besteht grundsätzlich ein wirtschaftlicher Sicherungszusammenhang zwischen dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft.

Zum Zwecke der Risikoüberwachung und -begrenzung werden die Marktwerte aller Zinssicherungsgeschäfte vierteljährlich bewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichend hohe Bonität verfügen.

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

3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der TLG sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 als unternehmenstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation deutlich verbessert, insbesondere hinsichtlich der Immobilienbewertungs- und Beteiligungsrisiken.

Immer dann, wenn Risiken mit mittlerer, hoher oder sehr hoher potenzieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit identifiziert wurden, wurden geeignete Präventiv- und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

Keines der beschriebenen Risiken bedroht das Portfolio der TLG, weder einzeln noch in seiner Gesamtheit.

3.1.5 CHANCENBERICHT

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

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

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der TLG ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die sie nur teilweise beeinflussen kann. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes bilden die aktuellen Einschätzungen des Unternehmens ab und sind daher mit Unsicherheit behaftet. Die tatsächliche Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

Entwicklung der TLG kann sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht erheblich davon abweichen.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Deutschland befindet sich weiterhin in einer Rezession, da das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 um 0,2 Prozent zurückgegangen ist, nachdem es im Vorjahr bereits um 0,3 Prozent gesunken ist. Für 2025 wird von der Bundesregierung ein moderates BIP-Wachstum von 0,3 Prozent erwartet, das voraussichtlich vor allem durch private Konsumausgaben und Investitionen unterstützt werden könnte. Im Außenhandel ist aufgrund rückläufiger Exporte und steigender Importe ein negativer Wachstumsbeitrag zu erwarten. Der Arbeitsmarkt konnte 2024 einen Höchststand bei der Beschäftigung verzeichnen, allerdings wird für das laufende Jahr aufgrund der moderaten konjunkturellen Erholung eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und ein weiteres Ansteigen der Arbeitslosigkeit prognostiziert. Die Verbraucherpreise dürften mit einem Anstieg von 2,2 Prozent leicht über der Zielmarke von 2 Prozent liegen, während die Energiekosten weiter gesenkt werden konnten und der Ausbau erneuerbarer Energien sowie der Stromleitungen Rekordwerte erreicht hat.

Immobilienmarkt

In Erwartung einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung im Jahr 2025 wird für die Big 7 mit einem Anstieg des Büroflächenumsatzes auf etwa 2,9 Millionen m² gerechnet. Gleichzeitig wird ein weiterer Anstieg des Leerstands erwartet, der ein Gesamtvolumen von voraussichtlich knapp über 7 Millionen m² erreichen könnte. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in erstklassigen Lagen dürfte auch 2025 zu einem moderaten Anstieg der Spitzenmieten in den meisten Metropolen führen.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2025 wird das Unternehmen sein Immobilienportfolio weiterhin mit dem Ziel verwalten, dessen Wert zu steigern. Unter der Voraussetzung, dass keine größeren unerwarteten Maßnahmen notwendig werden, geht das Unternehmen davon aus, dass die Aufwendungen für die

Immobilienverwaltung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bleiben werden (in Prozent der Mieterlöse).

Sollte sich die Gelegenheit ergeben, bestimmte Immobilien zu verkaufen, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, wenn der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann. Für 2025 wird ein FFO in der Größenordnung von 95 bis 115 Millionen Euro erwartet. Die TLG erwartet, den LTV im Jahr 2025 unter 45 % zu halten.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN AG deckt sich mit den für den TLG IMMOBILIEN-Konzern geltenden Ansätzen und Zielen, die unter 1. Grundlagen des Konzerns beschrieben sind.

4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

	01.2024 - 12.2024 TEUR	01.2023 - 12.2023 TEUR	Veränderung TEUR	%
Umsatzerlöse	628.624	274.827	353.797	129
Bestandsveränderung	-11.768	10.594	-22.362	-211
Gesamtleistung	616.855	285.421	331.435	116
Betrieblicher Aufwand	-203.976	-143.088	-60.888	-43
Betriebsergebnis	412.880	142.333	270.547	190
Beteiligungsergebnis	27.439	62.133	-34.693	-56
Finanzergebnis	-11.090	-14.601	3.511	24
Sonstige operative Effekte	1.804	2.342	-538	-23
Operatives Ergebnis	431.033	192.207	238.826	124
Nicht operatives Ergebnis	-200.293	-35.154	-165.138	-470
Ergebnis vor Steuern	230.741	157.053	73.688	47
Ertragsteuern	-40.019	-55.081	15.061	27
Jahresergebnis	190.721	101.972	88.749	87

Die TLG IMMOBILIEN AG konnte im Geschäftsjahr 2024 ein operatives Ergebnis von TEUR 431.033 sowie ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 190.721 erzielen. Der Anstieg des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen auf das um TEUR 238.826 höhere operative Ergebnis zurückzuführen, welches durch Immobilienverkäufe in 2024 deutlich angestiegen ist. Gegenläufig wirkten sich höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen aus, die maßgeblich für den Anstieg des negativen nicht operativen Ergebnisses um TEUR 165.138 ursächlich waren.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 353.797 angestiegen und resultieren im Wesentlichen aus den höheren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen von TEUR 524.772 (um TEUR 349.093 höher im Vergleich zum Vorjahr). Die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Vergleich zu 2023 um TEUR 5.192 angestiegen.

Der betriebliche Aufwand ist gegenüber dem Vorjahreswert insgesamt um TEUR 60.888 gestiegen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 67.645 höheren Buchwertabgängen aus Immobilienverkäufen, um TEUR 1.331 geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, aus um TEUR 1.907 geringeren Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sowie aus geringeren planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien (TEUR -2.209) und geringeren Personalaufwendungen (TEUR -1.544).

Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR 34.693 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die deutlich geringeren Erträge aus Gewinnabführung (TEUR 60.871) zurückzuführen, die im Vorjahr aus deutlich erhöhten Erlösen aus Immobilienverkäufen in Tochtergesellschaften resultierten.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 3.511 primär durch in Höhe von TEUR 1.383 höhere Zinserträge aus Zinssicherungsgeschäften und in Höhe von TEUR 2.477 höhere Bankguthabenzinsen. Gegenläufig wirkten um TEUR 1.192 höhere Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundenen Unternehmen.

Mit einem um Veräußerungsgewinne aus Immobilientransaktionen bereinigten operativen Ergebnis von TEUR 40.278 (Vorjahr: TEUR 85.408) wurde die Vorjahresprognose, wonach das operative Ergebnis bereinigt um Immobilientransaktionen leicht unter dem Niveau von 2023 liegen sollte, deutlich unterschritten. Das niedrigere Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem verminderten Beteiligungsergebnis 2024, welches durch geringere Personalaufwendungen und durch ein verbessertes Finanzergebnis nur teilweise kompensiert wird.

4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2024 - 12.2024	01.2023 - 12.2023	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	62.870	37.867	25.003
Cashflow aus Investitionstätigkeit	129.695	303.092	-173.397
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-370.647	-152.987	-217.661
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-178.082	187.973	-366.055
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	259.660	71.687	187.973
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	81.578	259.660	-178.082

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2024 betrug TEUR 62.870. Im Vergleich zum Vorjahr sind die um TEUR 25.003 gestiegenen Zahlungsmittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, neben leicht gestiegenen Umsatzerlösen aus der Objektbewirtschaftung, im Wesentlichen auf höhere Auszahlungen von Tochtergesellschaften für Gewinnabführungen zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2024 TEUR 129.695 und umfasst im wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 107.219 sowie Einzahlungen aus Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 26.944. Für im Geschäftsjahr 2024 an Tochtergesellschaften veräußerte Immobilien wurden Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 454.072 bis auf Weiteres gestundet. Dies ist die Hauptursache für den Rückgang des Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR -173.397 gegenüber dem Vorjahr trotz gestiegener Umsatzerlöse aus Immobilientransaktionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in 2024 auf TEUR -370.647 und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen im Zusammenhang mit Darlehen von und an die Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA in Höhe von insgesamt TEUR 253.000. Des Weiteren erfolgte die Rückzahlung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 23.295 und die Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 61.101. Außerdem wurden Dividenden für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 105.736 ausgeschüttet. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Aufnahme der Darlehen von den Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 72.484.

Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte von TEUR 259.660 um TEUR -178.082 auf TEUR 81.578 reduziert. Er enthält verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 11.400 (Vj.: TEUR 56.170) und setzt sich aus den

liquiden Mitteln mit TEUR 141.085 (Vj.: TEUR 318.670) und den Cash-Pool Verbindlichkeiten von TEUR 59.507 (VJ.: TEUR 59.010) zusammen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 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:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	2.235.328	68,7	2.604.712	77,3	-369.384	-14,2
Langfristige Forderungen	65.598	2,0	11.288	0,3	54.311	481,2
Vorräte	34.319	1,1	45.987	1,4	-11.668	-25,4
Kurzfristige Forderungen	774.790	23,8	386.251	11,5	388.539	100,6
Flüssige Mittel	141.085	4,3	318.670	9,5	-177.585	-55,7
Übrige Aktiva	3.215	0,1	3.534	0,1	-319	-9,0
Vermögen	3.254.337	100,0	3.370.443	100,0	-116.106	-3,4
Eigenkapital ¹	1.704.796	52,4	1.620.712	48,0	84.084	5,2
Langfristige Verbindlichkeiten	1.174.362	36,1	1.454.760	43,2	-280.399	-19,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	375.179	11,5	294.971	8,8	80.208	27,2
Kapital	3.254.337	100,0	3.370.443	100,0	-116.106	-3,4

¹ Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 4.743 (Vj.: TEUR 5.645).

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 2024 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 2.235.328 und damit TEUR 369.384 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien. Darüber hinaus haben Abschreibungen von Gesellschaftsanteilen an verbundenen Unternehmen sowie Entnahmen aus der Kapitalrücklage von Tochtergesellschaften maßgeblich zur Reduktion des Anlagevermögens beigetragen.

Der Anstieg in den langfristigen Forderungen um TEUR 54.311 ist im Wesentlichen auf die Verlängerung eines an die Aroundtown ausgegebenen Darlehens zurückzuführen.

Die kurzfristigen Forderungen erhöhten sich um TEUR 388.539, hauptsächlich aufgrund von Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit gestundeten Kaufpreisen Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

für in 2024 an Tochtergesellschaften verkaufte Immobilien (TEUR 454.072) und im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für 2024 (TEUR 14.261). Gegenläufig wirkten die Begleichung einer Forderung durch verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit einem gestundeten Kaufpreis für eine in Vorjahren an eine Tochtergesellschaft verkaufte Immobilie in Höhe von TEUR 44.385 und Zahlungen im Zusammenhang mit Gewinnansprüchen für Vorjahre (TEUR 64.921). Darüber hinaus reduzierten sich die kurzfristigen Forderungen durch die Abschreibung von Forderungen gegen zwei Tochtergesellschaften (TEUR 14.900).

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente reduzierten sich um TEUR 177.585 im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG IMMOBILIEN 52,4 % (Vj.: 48,1 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 36,1 % (Vj.: 43,2 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR -280.399 resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber der Aroundtown (TEUR 191.836) sowie gegenüber weiteren verbundenen Unternehmen (TEUR 61.900). Darüber hinaus erfolgte die vorzeitige Tilgung von Bankverbindlichkeiten (TEUR 12.000) sowie der Schuldbeitritt einer Tochtergesellschaft in ein Bankdarlehen (TEUR 7.012) der TLG IMMOBILIEN. Gegenläufig wirkte die Aufnahme eines neuen Bankdarlehens (TEUR 65.000) sowie höhere passive latente Steuern (TEUR 43.855), insbesondere in Folge der Bildung von Rücklagen nach §6b EStG.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Fälligkeit von Bankverbindlichkeiten in 2025 (TEUR 114.940). Gegenläufig wirkte die planmäßige Rückzahlung eines Bankdarlehens (TEUR 8.571) sowie ein Rückgang in den sonstigen Rückstellungen (TEUR 17.054).

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).

Insbesondere Immobilienbewertungsrisiken bei Tochtergesellschaften stellen ein Risiko der Beteiligungsbewertung auf Ebene der TLG IMMOBILIEN AG dar.

4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des TLG IMMOBILIEN Konzerns in Kapitel 3.2.2 gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

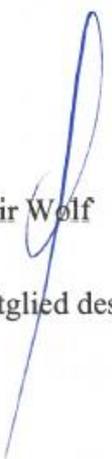
Ohne Berücksichtigung von möglichen Veräußerungsgewinnen oder Veräußerungsverlusten aus Immobilientransaktionen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 ein leicht niedrigeres operatives Ergebnis.

5. SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDES ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

Die TLG Immobilien AG war im Geschäftsjahr 2024 weiterhin ein von der Arountown SA, Luxemburg, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der TLG Immobilien AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2025


Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes


Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Verweis	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Mieterlöse		114.113	134.553
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		26.982	34.150
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.746	6.274
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		143.842	174.976
Aufwendungen aus Betriebskosten		-35.544	-44.172
Aufwendungen für Instandhaltung		-4.807	-3.171
Übrige Leistungen		-7.178	-7.078
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-47.529	-54.421
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	96.313	120.555
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	-34.944	-1.176
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2, E.1	-33.010	-539.973
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	4.678	4.699
Personalaufwand	F.5	-3.006	-4.891
Abschreibungen	F.6	-582	-901
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-11.770	-8.729
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17.679	-430.415
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-5.888	-232.030
Finanzerträge	F.8	33.727	23.659
Finanzaufwendungen	F.8	-43.266	-40.368
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-12.237	-21.498
Ergebnis vor Steuern		-9.986	-700.652
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	51.502	132.527
Konzernjahresergebnis		41.517	-568.125
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:			
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		-349	86
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		228	440
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	1.401	-3.681
Gesamtergebnis		39.994	-571.281
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile	C.3	-142	-466
Hybridkapitalgeber	E.10	340	340
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		41.318	-567.999
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR¹	F.11	0,44	-6,10
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR¹	F.11	0,44	-6,10
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		-142	-466
Hybridkapitalgeber		340	340
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		39.796	-571.154

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

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

in TEUR	Verweis	31.12.2024	31.12.2023
A) Langfristige Vermögenswerte		3.382.532	3.556.839
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	2.405.574	2.611.067
Sachanlagen	E.2	203	313
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	0	16
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	860.142	867.374
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	65.598	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	32.506	56.831
Nutzungsrechte	E.2	876	6.146
Sonstige Vermögenswerte	E.6	17.634	15.092
B) Kurzfristige Vermögenswerte		523.862	611.578
Vorräte	E.7	18	18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	18.842	23.673
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	75.185	72.448
Forderungen aus Ertragsteuern		18.842	11.198
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	35.405	57.302
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	6.232	1.858
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	264.338	389.783
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	105.000	55.300
Bilanzsumme Aktiva		3.906.395	4.168.417

in TEUR	Verweis	31.12.2024	31.12.2023
A) Eigenkapital	E.10	2.052.571	2.120.661
Gezeichnetes Kapital		113.237	113.237
Kapitalrücklage		1.153.622	1.153.622
Gewinnrücklagen		1.344.002	1.408.530
Sonstige Rücklagen		939	2.461
Eigene Anteile		-573.717	-573.546
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.038.082	2.104.305
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		9.891	9.891
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		2.047.973	2.114.195
Nicht beherrschende Anteile		4.598	6.466
B) Fremdkapital		1.853.824	2.047.756
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		1.629.846	1.934.115
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	577.203	641.637
Pensionsverpflichtungen	E.12	5.968	5.663
Sonstige langfristige Rückstellungen	E.13	155	33
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	383	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	327.665	519.500
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.16	23.962	23.552
Passive latente Steuern	E.14	694.510	743.730
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		223.978	113.641
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	167.182	58.950
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.16	17.531	12.495
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	16.552	18.729
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.13	1.176	1.127
Steuerschulden	E.15	9.706	10.203
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.16	11.831	12.137
Bilanzsumme Passiva		3.906.395	4.168.417

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Verweis	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		-9.986	-700.652
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2, F.6	582	901
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	33.010	539.973
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	12.237	21.498
Zunahme/ Abnahme (-) der Rückstellungen	E.13	476	-1.112
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	32.455	-3.283
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G.	620	632
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	5.888	232.030
Gewinn (-)/ Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-4	203
Abnahme der Vorräte	E.7	0	74
Finanzerträge (-)	F.8	-33.727	-23.659
Finanzaufwendungen	F.8	43.266	40.368
Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	-6.390	-5.298
Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.16	-2.369	-1.427
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		75.699	100.248
Erhaltene Zinsen	G.	25.902	20.781
Gezahlte Zinsen		-37.254	-40.790
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-1.736	-19.623
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		62.610	60.616
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1/G.	102.310	443.879
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		24	27
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-12.962	-14.631
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	-35
Einzahlungen für (Vj.: Auszahlungen aus) verfügbarsbeschränkte Finanzmittel	E.4	44.770	-17.950
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	C.3	-1.751	-27
Einzahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	C.2	248	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		132.639	411.264
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Dividendenzahlung	E.10	-105.736	-99.327
Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	E.16	-253.000	-150.000
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-323	-323
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E.10	-680	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	65.000	113.500
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-25.064	-85.826
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-892	-1.293
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-320.694	-223.269
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme der Cashflows)		-125.445	248.611
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		389.783	141.172
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		264.338	389.783
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		264.338	389.783
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		264.338	389.783

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen				
in TEUR										
01.01.2023	113.142	1.150.878	2.077.566	-658	-1.506	7.780	-573.589	9.891	8.240	2.791.745
Konzernjahresergebnis	0	0	-567.999	0	0	0	0	340	-466	-568.125
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	440	86	-3.681	0	0	0	-3.156
Gesamtergebnis	0	0	-567.999	440	86	-3.681	0	340	-466	-571.281
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Arountown SA	E.3	0	0	0	0	0	43	0	0	43
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		95	2.745	-1.854	0	0	0	0	0	-985
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-99.327	0	0	0	0	0	-99.327
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	-323	-323
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	85	0	0	0	-340	0	-255
Sonstiges		0	0	59	0	0	0	0	0	59
Veränderung der Periode	95	2.745	-669.035	440	85	-3.681	43	0	-1.774	-671.083
31.12.2023	113.237	1.153.622	1.408.530	-219	-1.420	4.099	-573.546	9.891	6.466	2.120.661
01.01.2024	113.237	1.153.622	1.408.530	-218	-1.420	4.099	-573.546	9.891	6.466	2.120.661
Konzernjahresergebnis	0	0	41.318	0	0	0	0	340	-142	41.517
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	228	-349	-1.401	0	0	0	-1.523
Gesamtergebnis	0	0	41.318	228	-349	-1.401	0	340	-142	39.994
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Arountown SA	E.3	0	0	0	0	0	-171	0	0	-171
Anpassung nicht beherrschende Anteile	C.3	0	0	-256	0	0	0	0	-1.495	-1.751
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-105.736	0	0	0	0	0	-105.736
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	85	0	0	0	-340	0	-255
Sonstiges		0	0	60	0	0	0	0	0	60
Veränderung der Periode	0	0	-64.529	228	-349	-1.401	-171	0	-1.868	-68.091
31.12.2024	113.237	1.153.622	1.344.002	10	-1.769	2.698	-573.717	9.891	4.598	2.052.571

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft in der Wittestraße 30, Haus F, 13509 Berlin (bis 7. März 2025: Alexanderstraße 1, 10178 Berlin), eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN“) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an Aroundtown zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2025 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 16. April 2025 billigen.

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

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Die TLG IMMOBILIEN hat im Geschäftsjahr 2024 die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt:

EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und lang- fristig und langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	Keine Keine
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and- Leaseback-Transaktion	Keine
15.05.2024	Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	Keine

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

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

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

EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
12.11.2024	Änderungen an IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	Derzeit keine
Noch nicht über- nommen	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewer- tung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Derzeit keine
Noch nicht über- nommen	Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7.	Jährliche Verbesserungen	01.01.2026	Derzeit keine
Noch nicht über- nommen	IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Derzeit keine
Noch nicht über- nommen	IFRS 19	Tochterunternehmen, die kei- ner öffentlichen Rechen- schaftspflicht unterliegen: An- gaben	01.01.2027	Derzeit keine
Noch nicht über- nommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbrin- gung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unterneh- men oder Joint Venture	noch offen	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der TLG IMMOBILIEN AG zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen

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

Gemäß IAS 36 ermittelt der Konzern an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte.

Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2024	2023
Stand 01.01.	60	61
Zugänge	6	1
Abgänge	-6	-2
Stand 31.12.	60	60

Mit Wirkung zum 01. Januar 2024 sind die TLG Operations 1 GmbH, Berlin, die TLG Operations 2 GmbH, Berlin, sowie die TLG Development GmbH, Berlin, auf die TLG Central Services GmbH, Berlin, verschmolzen.

Weiterhin sind zum 31. März 2024 die TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin, sowie die TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin, auf die TLG IMMOBILIEN AG angewachsen.

Am 30. September 2024 wurde die TLG PB4 GmbH & Co. KG, Berlin, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 10. Oktober 2024.

Mit der TLG derKARL GmbH & Co. KG, Berlin, der TLG Kulturbrauerei GmbH & Co. KG, Berlin, der TLG Rathausstraße GmbH & Co. KG, Berlin, der TLG Bölschestraße GmbH & Co. KG, Berlin und der TLG Arosener Allee GmbH & Co. KG, Berlin, wurden am 29. November 2024 fünf weitere Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet und am 3. Dezember 2024 ins Handelsregister eingetragen.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 19. Dezember 2024 wurden mit Closing zum 31. Dezember 2024 sämtliche Anteile der TLG FAB GmbH veräußert. Als Gegenleistung für die veräußerten Anteile an der Tochtergesellschaft wurde ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.098 vereinbart. Der Kaufpreis wurde zum Stichtag teilweise in Höhe von TEUR 248 beglichen. Zum 31. Dezember 2024 valuiert eine Forderung auf den Restkaufpreis in Höhe von TEUR 850. Nach Abzug des veräußerten Nettovermögens in Höhe von TEUR 1.133 - einschließlich der Aufwertung der Immobilie der Tochtergesellschaft von TEUR 264 - ergibt sich aus der Transaktion ein vorläufiger Verlust von TEUR 35. Dieser wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

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

Vermögenswerte in TEUR

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.154
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	95
Forderungen aus Ertragsteuern	23
	1.294

Schulden in TEUR

Passive latente Steuern	23
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	138
	161

Veräußertes Nettovermögen in TEUR	1.133
--	--------------

Im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich keine weiteren Veränderungen des Konsolidierungskreises.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Nicht beherrschende Anteile	1,40 %	1,95 %
Langfristige Vermögenswerte	227.131	304.257
Kurzfristige Vermögenswerte	193.712	143.929
Langfristige Schulden	-44.670	-45.224
Kurzfristige Schulden	-8.990	-9.092
Nettovermögen	367.183	393.871
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	5.141	7.680
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	16.897	22.757
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	6.987	9.607
Ergebnis vor Steuern	-11.361	-24.988
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.227	1.060
Konzernjahresergebnis	-10.134	-23.928
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	-142	-467
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende	323	323
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	12.757	788
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.353	71.807
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.604	17.369
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.506	89.964

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 0,55 Prozentpunkte verringert, da Aktionäre der WCM AG das Delisting-Erwerbsangebot der TLG IMMOBILIEN AG vom 5. November 2024 angenommen haben und ihre Aktien für EUR 2,02 je eingereichter WCM-Aktie an die TLG IMMOBILIEN veräußert haben.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf der Grundlage von Immobilienbewertungen, welche im Wesentlichen von der Jones Lang LaSalle SE, der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und der PricewaterhouseCoopers GmbH durchgeführt wurden. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.2 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

D.3 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

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

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

Im Zusammenhang mit anhaltenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation ist ein Rückgang der Aktienkurse von börsennotierten Immobiliengesellschaften zu beobachten. Der Aktienkurs der Aroundtown lag am 31. Dezember 2024 mit 2,92 EUR unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Aroundtown (nach Anpassung eigener Anteile) von 4,68 EUR. Gemäß IAS 28.42 ist vor diesem Hintergrund der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel E.3 verwiesen.

D.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

Des Weiteren sind Forderungen aus Finanzierungsleasing im Zusammenhang mit einem Unterleasingverhältnis der TLG enthalten, welche in Höhe der abgezinsten zukünftigen Leasingzahlungen bilanziert werden. Hierzu weiterführend Kapitel D.6.

D.5 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

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

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

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

denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

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

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Mietverträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im TLG IMMOBILIEN-Konzern verbleiben; hiervon ausgenommen ist ein Unterleasingverhältnis, das der Konzern als Finanzierungsleasingverhältnis eingestuft hat. Der Konzern bilanziert das Hauptleasingverhältnis und das Unterleasingverhältnis separat, wenn er als zwischengeschalteter Leasinggeber auftritt. Er stuft das Unterleasingverhältnis auf Grundlage seines Nutzungsrechtes aus dem Hauptleasingverhältnis und nicht auf Grundlage des zugrunde liegenden Vermögenswertes ein.

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

Im Rahmen eines Finanzierungsleasingverhältnisses hat der Leasinggeber eine Forderung in Höhe der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis darzustellen. Wird ein Unterleasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft - bucht der ursprüngliche Leasingnehmer das Nutzungsrecht am Hauptleasingverhältnis zu Beginn des Unterleasingverhältnisses aus und bilanziert die ursprüngliche Leasingverbindlichkeit weiterhin nach dem Rechnungslegungsmodell des

Leasingnehmers. Der ursprüngliche Leasingnehmer als Unterleasinggeber erfasst eine Nettoinvestition in das Unterleasingverhältnis und bewertet sie auf Wertminderung. Wenn bei einem Unterleasingverhältnis der zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann, kann ein Zwischenleasinggeber den für das Hauptleasingverhältnis verwendeten Abzinsungssatz (bereinigt um alle mit dem Unterleasingverhältnis verbundenen anfänglichen direkten Kosten) zur Bewertung der Nettoinvestition in das Unterleasingverhältnis verwenden. Die Differenz zwischen dem übertragenen Nutzungsrecht am Leasinggegenstand und der Nettoinvestition in das Unterleasingverhältnis wird als Gewinn bzw. Verlust erfasst.

Die Nettoinvestition wird über die Vertragslaufzeit des (Unter-) Leasingverhältnisses verzinst. Die laufenden Leasingzahlungen werden in einen Zins- und in einen Kapitalbetrag aufgeteilt und reduzieren entsprechend den Kapitalbetrag der Bruttoinvestition als auch den nicht realisierten Finanzertrag. Somit reduziert der Leasinggeber die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis um die erhaltenen Leasingzahlungen (abzüglich der Zinserträge).

D.7 VORRÄTE

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

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

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

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.20 verwiesen.

D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

D.10 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

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

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

D.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

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

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

D.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

D.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung

möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Der Abzinsungssatz entspricht einem Zinssatz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die jeweilige Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen.

D.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Mit Beginn des zweiten Quartals 2017 wurden sämtliche bestehenden Sicherungsbeziehungen aufgegeben. Alle Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position „Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente“ abgebildet. Die Marktwertänderungen, die in Vorperioden im sonstigen Ergebnis gezeigt und in einer Rücklage im Eigenkapital eingestellt wurden, werden über die jeweilige Restlaufzeit des entsprechenden Grundgeschäfts zeitanteilig aufgelöst. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die in den kumulierten sonstigen Rücklagen verbliebenen Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

D.15 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

D.16 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigenden Stufen:

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

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

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

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2024 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.14 sowie H.1.

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

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.17 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

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

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

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

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

D.18 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

D.19 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

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

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

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

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

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

D.20 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.21 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.14 verwiesen.
- At-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 14,40 %) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2024 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Im Geschäftsjahr 2024 gab es diesbezüglich keine Änderungen. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

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

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

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

D.22 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit keinem Kunden ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Im Vorjahr wurde mit einem Kunden ein Umsatz von TEUR 17.913, und damit mehr als 10% der gesamten Umsatzerlöse, erzielt.

D.23 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

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

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Buchwert zum 01.01.	2.611.067	3.421.216
Zukäufe	0	1.520
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	13.558	12.458
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-185.649	-284.425
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-33.010	-539.973
Sonstiges	-393	271
Buchwert zum 31.12.	2.405.574	2.611.067

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2024 um -7,97 % auf TEUR 2.405.574 (Vj.: TEUR 2.611.067) reduziert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Jahr 2024 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 185.649 (Vj.: TEUR 284.425). Weitere Effekte ergeben sich insbesondere durch die marktbedingte Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR -33.010 (Vj.: TEUR -539.973) sowie durch Aktivierungen von TEUR 13.558 (Vj.: TEUR 12.458).

Die Verkäufe im Jahr 2024 betrafen zu 69 % Immobilien der Assetklasse Büro sowie 31 % Immobilien der Assetklasse Einzelhandel. Für rund 31 % der Verkäufe ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Bilanzstichtag bereits erfolgt.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 13.558 (Vj.: TEUR 12.458) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 3.920 (Vj.: TEUR 3.460), Mieterausbauten von TEUR 9.123 (Vj.: TEUR 8.521) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 515 (Vj.: TEUR 477).

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) von TEUR -33.010 (Vj.: TEUR -539.973) spiegelt sich die zunehmende Stabilisierung des Immobilienmarktes wider.

Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2024 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, ergibt sich eine Wertveränderung von -0,8 % (Vj.: -16,6 %). Dabei führt die Marktanpassung zu einer Wertreduzierung des Bestandes um -1,3 % (Vj.: -17,0 %) und die Aktivierungen von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen zu einer leichten Erhöhung um 0,5 % (Vj.: 0,4 %).

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

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

Stand 31.12.2024	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Investment Properties (TEUR)	1.365.184	122.709	194.252	590.078	25.260	2.297.484
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	40.400	1.290	41.690
Residualwertverfahren						
Investment Properties (TEUR)	800	0	0	65.600	0	66.400
Gesamt						
Investment Properties (TEUR)	1.365.984	122.709	194.252	696.078	26.550	2.405.574

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

Zum 31. Dezember 2024 wurden Immobilien mit einem Wert von TEUR 106.000 (Vj.: TEUR 140.099) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Der Wertanteil dieser Immobilien am Gesamtwert der Investment Properties beträgt zum Berichtsstichtag 4,4 % (Vj.: 5,4 %). Im Vergleich zum Vorjahr sind keine neuen Objekte nach dem Konzept des Highest and Best Use bewertet worden. Die Wertveränderung der Objekte mit Entwicklungspotential ist im Wesentlichen in Marktanpassungen begründet. Alle Objekte mit Entwicklungspotential befinden sich in Berlin.

Mit einem Wertanteil von 95,5 % (Vj.: 94,6 %) wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam mit 1,7 % (Vj.: 2,8 %) bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung. Das Residualwertverfahren wurde bei Objekten mit einem Wertanteil von 2,8 % (Vj.: 2,7 %) angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen.

Die nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien sind im Vorjahresvergleich mit einer Anpassung um -0,8 % (Vj.: -25 %) nahezu wertstabil geblieben. Die für die Bewertung zum 31. Dezember 2024 zugrunde gelegten noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes betragen im Durchschnitt 2.804 EUR/m²-Bruttogeschossfläche (Vj.: 2.998 EUR/m²-Bruttogeschossfläche). Die Entwicklermarge wurde mit 12,5 % (Vj.:

12,5 %) eingeschätzt. Keine Immobilie, die nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde, war zum Berichtsstichtag im Bau.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR -33.010 (Vj.: TEUR -539.973) entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand. Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes im Jahresvergleich.

Ruhender Bestand 31.12.2024 versus 31.12.2023	Einheit	Gesamt
Investment Properties 31.12.2024 ¹	TEUR	2.405.574
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	TEUR	-19.528
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%	-0,8
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2024	%	5,85
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%-Pkt.	0,16
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2024 ²	%	4,96
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	Pkt.	-0,24
Jahresnettokaltmiete 31.12.2024	TEUR	108.971
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	TEUR	971
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%-Pkt.	0,9
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2024 ³	EUR/m ² /Monat	13,32
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	EUR/m ² /Monat	0,57
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%	4,5
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2024 ³	EUR/m ² /Monat	14,19
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	EUR/m ² /Monat	0,10
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%	0,7
EPRA Leerstandsquote 31.12.2024 ³	%	12,6
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	%-Pkt.	1,2
WALT 31.12.2024 ³	Jahre	4,7
Veränderung 31.12.2024 vs. 31.12.2023	Jahre	-0,3

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien per 31. Dezember 2024

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Bezogen auf den ruhenden Bestand zeigt sich insgesamt eine Wertveränderung um -0,8 %. Differenziert nach Assetklassen ergibt sich die größte Wertveränderung in der Assetklasse Invest (-5,8 %) gefolgt von den Assetklassen Sonstige (-1,1 %), Einzelhandel (-0,9 %), Büro (0,8 %) sowie Hotel (7,8 %). Die Veränderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze spiegeln die im Jahresvergleich zunehmende Marktstabilisierung wider. Positive Effekte ergeben sich durch die gestiegenen Istmieten sowie leicht gestiegenen Marktmieten. Der Anstieg

des Leerstandes im Portfolio der TLG resultiert im Wesentlichen in Mietvertragsbeendigungen in einigen Büroimmobilien, die durch Neuvermietungen nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Der ruhende Bestand verzeichnet im Jahr 2024 eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um TEUR 971 bzw. 0,9 %. Neuvermietungen und Mieterhöhungen von bestehenden Mietern konnten die Kündigungen mit einem leicht positiven Effekt kompensieren. In der zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Jahresnettokaltmiete sind Mietverträge nicht berücksichtigt, die zwar schon unterschrieben sind, deren Mietbeginn aber nach dem Stichtag liegt. Die schon vertraglich gebundene Jahresnettokaltmiete dieser zukünftig beginnenden Verträge beträgt TEUR 12.387.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 31. Dezember 2024 dargestellt.

Stand 31.12.2024	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	1.475.506	122.709	194.252	586.557	26.550	2.405.574
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,98	5,71	6,33	5,32	4,82	5,85
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	5,01	5,36	3,99	4,82	9,41	4,96
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	14,30	10,76	19,22	-	4,97	13,32
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	15,62	9,78	18,85	-	4,55	14,19
EPRA Leerstandsquote in % ³	14,7	6,7	3,8	-	1,9	12,6
WALT in Jahren ³	4,8	4,6	5,0	-	1,6	4,7

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Inputfaktoren	31.12.2024			31.12.2023		
	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Diskontierungszinssatz (%)	3,00	9,50	5,85	4,00	10,50	5,64
Kapitalisierungszinssatz (%) ¹	3,50	15,00	4,96	4,20	16,31	5,16
Marktmiete (EUR/m ² /Monat) ^{2,3}	1,63	30,57	14,19	1,63	36,21	14,90
Wachstum Marktmieten p.a. (%) ³	0,00	2,50	2,03	0,00	2,42	2,06
Leerstandszeit (Monate) ³	0,00	36,00	9,86	0,00	24,00	9,03

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

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

Sensitivitätsanalyse	31.12.2024		31.12.2023	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR)	2.405.574		2.611.067	
Veränderung bei Anpassung der Inputfaktoren				
Diskontierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	99.500	4,3	105.610	4,0
Diskontierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-96.780	-4,2	-100.190	-3,8
Kapitalisierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	206.770	9,0	213.310	8,2
Kapitalisierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-167.600	-7,3	-174.520	-6,7
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	82.950	3,6	81.180	3,1
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-59.190	-2,6	-53.220	-2,0
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	275.830	12,0	277.140	10,6
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-222.200	-9,6	-228.130	-8,7
Marktmiete + 5,00%	106.620	4,6	116.050	4,4
Marktmiete - 5,00%	-117.460	-5,1	-122.100	-4,7
Wachstum Marktmieten p.a. +0,50 Prozentpunkte	85.730	3,7	85.090	3,3
Wachstum Marktmieten p.a. -0,50 Prozentpunkte	-84.940	-3,7	-78.810	-3,0
Leerstandszeit + 3 Monate	-20.100	-0,9	-20.000	-0,8
Leerstandszeit - 3 Monate	21.490	0,9	23.450	0,9

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2024 bzw. 31. Dezember 2023 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2024	103.235	293.937	230.730	627.902
31.12.2023	111.307	293.590	157.744	562.641

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

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Der Buchwert der Sachanlagen befindet sich auf Vorjahresniveau. Der Rückgang der immateriellen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung. Der Rückgang in den Nutzungsrechten resultiert im Wesentlichen aus dem Beginn eines Untermietverhältnisses in einer Büroimmobilie, die in 2021 veräußert und teilweise durch die TLG zurück gemietet wurde.

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

Nutzungsrechte zum 31.12.2024 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	6.138	8	6.146
Zugänge zu Nutzungsrechten	452	0	452
Abgänge von Nutzungsrechten	-5.167	-4	-5.171
Abschreibungen	-477	-1	-479
Sonstiges	-72	0	-72
Stand zum 31.12.	873	3	876

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

E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ohne eigene Anteile der Aroundtown) 14,40 % (zum 31. Dezember 2023 14,40 %).

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown nach IFRS Rechnungslegungsgrundsätzen aufgrund von Kapitalerhöhungen der Aroundtown im Zusammenhang mit der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungen um insgesamt 0,01 % reduziert. Trotz der Reduktion des prozentualen Anteils der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown, führten die Kapitalerhöhungen netto zu einer Erhöhung in den Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 228, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ohne eigene Anteile der Aroundtown) somit 14,40 %. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie der im Geschäftsjahr von Aroundtown zusätzlich gekauften Aktien an der TLG IMMOBILIEN in Höhe von 0,14 % haben sich auch die eigenen Anteile um TEUR 171 auf TEUR 418.395 erhöht.

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

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

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Buchwert zum 01.01.	867.374	1.103.617
Anteiliges Konzernjahresergebnis sowie Eigenkapitaltransaktionen	-5.888	-232.030
Anteiliges sonstiges Ergebnis	-1.401	-3.681
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	228	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	0	-575
Eigene Anteile aus Rückbeteiligung	-171	43
Buchwert zum 31.12.	860.142	867.374

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	14,40	14,40
Langfristige Vermögenswerte	28.020.200	28.867.500
Kurzfristige Vermögenswerte	5.599.700	4.691.800
Langfristige Schulden	-15.661.900	-16.870.200
Kurzfristige Schulden	-2.948.300	-1.539.400
Nettovermögen (100 %)	15.009.700	15.149.700
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-7.379.500	-7.506.400
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.098.749	1.100.635
Rückbeteiligungen ¹	-243.891	-236.661
Aufdeckung stiller Lasten	-80.753	-82.668
Geschäfts- oder Firmenwert	86.038	86.068
Buchwert des Anteils am at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.	860.142	867.374

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

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Umsatzerlöse	1.542.300	1.602.800
Konzernjahresergebnis	309.300	-2.426.400
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	52.900	-1.987.600
Sonstiges Ergebnis	-3.600	-24.400
Gesamtergebnis	305.700	-2.450.800
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	43.100	-2.013.200

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mio. EUR 24.375,3, Vj.: Mio. EUR 24.632,4), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2024	31.12.2023
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	6,3 %	6,1 %
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,1 %	5,1 %
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	1,9 %	2,0 %

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2024

Portfoliübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2024	Büro	Wohn- immobilien	Hotel	Einzel- handel	Logistik/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in Mio. EUR	8.268	7.802	5.164	1.024	400	1.717	24.375
Durchschnittliche Ist- miete in EUR/m ² /Jahr	13,3	9,3	13,5	10,0	5,2		11,2
EPRA Leerstands- quote in %	12,7	3,5	2,6	13,5	6,7		7,5
Mietrendite in %	5,2	4,9	4,9	5,1	6,4		5,1
WALT in Jahren	4,3	n/a	14,2	4,5	4,8		7,6

Investment Properties zum 31. Dezember 2023

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

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen und Schuldscheinen (Mio. EUR 10.629,0, Vj.: Mio. EUR 11.698,0).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Rahmen eines (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests ein Wertminderungsbedarf der at-equity Beteiligung in Höhe von TEUR 126.584 identifiziert. Der erzielbare Ertrag aus der at-equity Beteiligung wurde zum 31. Dezember 2022 auf 6 EUR pro Aktie bemessen. Als "auslösendes Ereignis" im Sinne des IAS 36.12 (d) wurde der Rückgang des Aktienkurses der Arountown auf einen Wert, der unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Arountown liegt, eingestuft. Auch zum 31. Dezember 2024 liegt der Aktienkurs der Arountown weiterhin unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel D.5 verwiesen.

Im Rahmen einer Unternehmensbewertung für Zwecke des Werthaltigkeitstests durch Bewertungsspezialisten einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgte die Ermittlung

eines indikativen erzielbaren Betrags zum 31. Dezember 2024. Zur Ableitung des erzielbaren Betrages wurden verschiedene Bewertungsmethoden wie markt- und einkommensbasierte Bewertungsansätze verwendet. Neben der Multiplikatormethode zur Bestimmung eines beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten, wurde ebenfalls die DCF-Methode, basierend auf einer vom Management der Aroundtown vorgelegten Geschäftsplanung für einen Planungszeitraum von vier Jahren, angewendet, um den Nutzungswert zu bestimmen. Für die Extrapolation der Geschäftsjahre nach 2028 wurde ein Wachstumsfaktor von 1,00 % angewandt. Der bei der Bewertung des Nutzungswerts verwendete Abzinsungssatz bewegte sich zwischen 4,26 % bis 5,28 % pro Jahr.

Unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen und basierend auf den Arbeitsergebnissen des unabhängigen Gutachters schätzt der Vorstand der TLG IMMOBILIEN den erzielbaren Betrag der at-equity Beteiligung auf 5,30 EUR pro Aktie. Der erzielbare Betrag der at-equity Beteiligung beträgt somit TEUR 974.862.

Der Buchwert der at-equity-Beteiligung zum 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 860.142 reflektiert die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen und die im Geschäftsjahr 2022 außerplanmäßig wertgeminderten Anschaffungskosten der Anteile (abzgl. eigene Anteile aus der Rückbeteiligung), die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden. Zum 31. Dezember 2024 besteht somit kein Bedarf einer außerplanmäßigen Wertminderung.

E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Ausleihungen	2.467	4.339
Verkäuferdarlehen	28.630	28.630
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	34	26
Verfügungsbeschränkte Guthaben	11.400	56.170
Derivative Finanzinstrumente	11.336	23.854
Leasingforderung	14.007	0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	39	1.114
Summe	67.913	114.133

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten im Wesentlichen Darlehen an Minderheitsgesellschaften der WCM, welche in 2024 teilweise - in Form von Aufrechnungen mit Verbindlichkeiten - außerplanmäßig getilgt wurden.

Die Verkäuferdarlehen stehen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen im Geschäftsjahr 2023. Verkäuferdarlehen in Höhe von TEUR 22.810 werden in 2025 zur Zahlung fällig.

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

Die Leasingforderung resultiert aus einem Unterleasingverhältnis der TLG, welches über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen wurde.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Derivate sowie in Höhe von TEUR 5.820 der Verkäuferdarlehen (Vj.: TEUR 28.630), in Höhe von TEUR 12.875 der Leasingforderung (Vj.: TEUR 0) und mit TEUR 8 (Vj.: TEUR 8) der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Bruttoforderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich in 2024 auf TEUR 25.198 (Vj.: TEUR 27.708). Die auf die Bruttoforderungen entfallenden Wertberichtigungen betragen TEUR -6.356 (Vj.: TEUR -4.035). Wie im Vorjahr resultieren die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fast ausschließlich aus der Vermietungstätigkeit und sind sämtlich kurzfristig.

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

E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	140.783	72.448
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	23.867	16.949
Abgrenzungen	1.042	1.598
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	17.289	14.320
Übrige sonstige Vermögenswerte	5.537	1.032
Summe Forderungen und Vermögenswerte	164.650	89.397

Die Forderungen gegen die Mehrheitsaktionärin Aroundtown beinhalten im Wesentlichen Forderungen für zwei von der TLG ausgegebenen Darlehen und den daraus resultierenden Zinsforderungen sowie Forderungen aus den Service-Verträgen mit der Aroundtown Gruppe. Die Forderungen gegen Aroundtown sind in Höhe von TEUR 65.598 (Vj.: TEUR 0) langfristig, der Rest ist kurzfristig.

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

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

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen an Minderheitsgesellschafter der WCM, Abgrenzungen für Forderungen aus Zinssicherungsgeschäften sowie Forderungen aus Erstattungsansprüchen aus Umsatzsteuervorauszahlungen.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 6.232 (Vj.: TEUR 1.858) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	18	18
Summe	18	18

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

in TEUR	2024	2023
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von weniger als einem Jahr	0	0
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	18	18

E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bankguthaben	264.338	389.783
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	264.338	389.783

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

E.9 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

in TEUR	2024	2023
Buchwert zum 01.01.	55.300	199.250
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	153.194	287.709
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-102.340	-431.659
Abgang durch Unternehmensverkauf	-1.154	0
Buchwert zum 31.12.	105.000	55.300

¹ Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 32.455 (Vj.: TEUR 3.283).

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

Zum Berichtsstichtag werden Immobilien in Höhe von TEUR 105.000 (Vj.: TEUR 55.300) als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich um vier Büroimmobilien in Berlin. Zum Berichtsstichtag waren alle Verkäufe notariell beurkundet.

E.10 EIGENKAPITAL

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

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.153.622 (Vj.: TEUR 1.153.622) aus.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 64.528 auf TEUR 1.344.002 (Vj.: TEUR 1.408.530) reduziert. Ursächlich waren hier im Wesentlichen das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 41.318 sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 105.736 an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN, was EUR 0,99 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Im Rahmen des Delisting-Erwerbsangebots der TLG IMMOBILIEN an die Aktionäre der WCM vom 5. November 2024 erwarb die TLG IMMOBILIEN 827.419 zusätzliche WCM-Aktien zu einem Stückpreis von 2,02 EUR je Aktie und erhöhte somit ihre Beteiligung an der WCM um 0,55-Prozentpunkte auf 98,60 %. Aus diesem Anteilswerb resultiert eine

Reduktion der Gewinnrücklagen des Konzerns um TEUR 256 sowie eine Reduktion der nicht beherrschenden Anteile um TEUR 1.495.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR -1.769 (Vj.: TEUR -1.420), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 10 (Vj.: TEUR -219) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.698 (Vj.: TEUR 4.099).

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

01.01. - 31.12.2024 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuer- ergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	326	-98	228
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-500	151	-349
01.01. - 31.12.2023 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuer- ergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	635	-195	440
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	123	-38	86

Eigene Anteile

Eigene Anteile (TEUR 573.717) umfassen indirekt gehaltene eigene Anteile aus der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown SA sowie aus eigenen Anteilen.

Indirekt gehaltene eigene Anteile

Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine wechselseitige Beteiligung zwischen Aroundtown und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die at-Equity-Beteiligung an Aroundtown hält. Infolgedessen wird der Buchwert der at-Equity-Beteiligung um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 418.394 reduziert und erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen. Zur Entwicklung der at-equity-Beteiligung wird auf das Kapitel E.3 verwiesen.

Aktienrückkäufe

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

Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine ehemalige Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l, Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von Mio. EUR 600 emittiert. Mit entsprechender Ergänzung der die Hybridanleihe verbriefenden Globalurkunde am 29. September 2020 ist die Ersetzung der TLG Finance S.à r.l. als Emittentin durch die Aroundtown SA wirksam geworden. Als Gegenleistung für die Substitution hat TLG Finance S.à r.l zwei Namensschuldverschreibungen (Hybridanleihen) jeweils in Höhe von Mio. EUR 300 emittiert, deren Inhaber Aroundtown ist, um die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN zu bewahren. Beide Hybridanleihen wurden ohne feste Laufzeit begeben. Die Hybridanleihen sehen eine feste Verzinsung von jeweils 3,401 % p.a. vor. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihen besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden. In einer Ergänzungsvereinbarung vom 20. September 2022 zwischen der TLG Finance S.à r.l und der Aroundtown SA wurde das erste Reset-Datum vom 20. Dezember 2045 bzw. 23. Dezember 2024 dahingehend angepasst, dass eine Rückzahlung der Hybridanleihen nach Wahl der Emittentin jederzeit erfolgen kann. Am 21. September 2022 hat die TLG Finance S.à r.l die Hybridanleihen in Höhe von Mio. EUR 450 zurückgezahlt. Eine weitere Rückzahlung in Höhe von Mio. EUR 140 ist am 29. Dezember 2022 erfolgt. Aufgrund der Veräußerung der Anteile an der TLG Finance S.à r.l wurde mit Wirkung zum 30. Dezember 2022 die verbleibende Hybridanleihe in Höhe von Mio. EUR 10 von der TLG Finance S.à r.l an die TLG Finance 2 S.à r.l übertragen. Aufgrund der oben beschriebenen vertraglichen Ausgestaltung ist die verbleibende Hybridanleihe gemäß IAS 32 vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung der latenten Steuern in das Eigenkapital eingestellt. Die an die

Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen sowie darauf entfallende Ertragssteuern werden direkt im Eigenkapital erfasst.

E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Höhe von TEUR 65.000 (Vj.: TEUR 113.500).

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

Zum 31. Dezember 2024 werden die im Jahr 2025 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Restlaufzeit bis 1 Jahr	167.182	58.950
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	577.203	641.637

Im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur wurden im Geschäftsjahr 2024 Bankdarlehen in Höhe von TEUR 12.000 (Vj.: TEUR 82.156) vorzeitig zurückgezahlt.

E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2024 mit TEUR 280 (Vj.: TEUR 674) auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 5.687 (Vj.: TEUR 4.989) auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die

durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 9,22 (Vj.: 9,28) Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2024 sind in Höhe von TEUR 427 (Vj.: TEUR 400) angefallen.

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

in %	31.12.2024	31.12.2023
Rechnungszins	3,50	4,25
Rententrend ¹	2,00	2,00

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

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

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

in TEUR	2024	2023
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	5.663	5.967
Zinsaufwand	232	219
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-427	-400
Versicherungsmathematische Verluste (+) / Gewinne (-)	500	-123
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	5.968	5.663

Die versicherungsmathematischen Gewinne aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 123 (Vj.: TEUR 41) und auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Verlust von TEUR 377 (Vj.: Gewinn TEUR 164). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.548 (Vj.: TEUR 2.048) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 10 (Vj.: TEUR 39) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

Sensitivitätsanalyse 2024 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	5.475	6.543
Rententrend	0,50 %	6.182	5.768

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

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

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen aus Prozessrisiken	312	388	-4	-43	652
Sonstige übrige Rückstellungen	847	527	-695	0	679
Summe	1.160	914	-699	-43	1.331

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

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerri-
siken sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit Abfindungsansprüchen.

E.14 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktive latente Steuern	Passive la- tente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive la- tente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie ei- gengenutzte Immobilien	0	694.434	0	756.449
Sachanlagen	77	0	71	547
Leasingforderungen/-verbindlichkeiten nach IFRS 16	4.464	4.436	4.701	1.849
Sonstige Vermögenswerte	1.178	6.448	1.422	11.374
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	17.583	0	1.408
Pensionsrückstellungen	484	0	392	0
Sonstige Rückstellungen	47	0	15	68
Finanzielle Verbindlichkeiten	54	186	633	171
Übrige Verbindlichkeiten	1.584	0	2.304	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Dif- ferenzen	7.887	723.087	9.538	771.866
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	20.690	0	18.597	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	28.577	723.087	28.136	771.866
Saldierung	-28.577	-28.577	-28.136	-28.136
Bilanzausweis nach Saldierung	0	694.510	0	743.730

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	25.815	24.410
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.762	3.726
Summe latente Steuerforderungen	28.577	28.136
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	705.504	770.390
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	17.583	1.476
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	723.087	771.866

Latente Steuern in Höhe von TEUR 3.036 (Vj.: TEUR 2.904) für sogenannte „Outside Basis Differences“ in Höhe von TEUR 197.976 (Vj.: TEUR 189.362) werden nicht angesetzt.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa TEUR 133.513 (Vj.: rd. TEUR 134.300) zur Körperschaftsteuer bzw. TEUR 130.066 (Vj.: rd. TEUR 131.200) zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.15 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	6.018	6.869
Rückstellungen für Gewerbesteuer	3.688	3.334
Summe Steuerschulden	9.706	10.203

Die Steuerrückstellungen resultieren aus den erwarteten Steuernachzahlungen für das laufende Geschäftsjahr und für noch nicht abschließend veranlagte frühere Jahre. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

E.16 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.531	12.495
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	344.217	538.229
Summe sonstige Verbindlichkeiten	35.793	35.691
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	10.205	9.659
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9.040	6.607
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	554	705
Leasingverbindlichkeiten	15.730	16.622
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	183	768
Abgrenzungen aus Derivaten	0	14
Investitionszuschüsse	0	275
Sonstige Steuern	81	1.011
Erhaltene Anzahlungen	0	30
Summe Verbindlichkeiten	397.540	586.415

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bis zu 1 Jahr	45.914	43.363
1-5 Jahre	334.210	525.680
Über 5 Jahre	17.417	17.372
Summe	397.540	586.415

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2024 bis 2025.

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

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

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2024 um knapp 18 % gesunken, was vor allem auf die im Geschäftsjahr 2023 und 2024 veräußerten Objekten zurückzuführen ist.

In den Aufwendungen aus Betriebskosten sind nicht umlegbare Aufwendungen von TEUR 10.605 (Vorjahr: TEUR 9.527) enthalten, denen keine Erträge gegenüberstehen. Den umlegbaren Aufwendungen stehen wie im Vorjahr Erträge in ähnlicher Höhe gegenüber.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung ist um 2 % auf 33 % gestiegen.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2024 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	102.340	433.512
Buchwert der veräußerten Immobilien	-134.795	-428.449
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-2.489	-6.239
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-34.944	-1.176

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet unter anderem Wertveränderungen von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -32.455 (Vj.: TEUR 3.283). Diese Wertveränderungen resultieren in Höhe von TEUR -32.571 (Vj.: TEUR -3.236), aus der Bewertung von Immobilien, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2024 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten wird der Nutzen-Lasten-Wechsel in 2025 erwartet.

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

Im Geschäftsjahr 2024 spiegelt sich im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR -33.010 (Vj.: TEUR -539.973) die Entwicklung des Immobilienmarktes des vergangenen Jahres wider. Das Jahr 2024 war geprägt durch eine zunehmende Stabilisierung des Immobilienmarktes.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	228	0
Erträge aus früheren Jahren	256	2.436
Auflösung von Wertberichtigungen	1.379	1.720
Übrige sonstige Erträge	2.815	544
Summe	4.678	4.699

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

Die Position Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown stehen im Zusammenhang mit den auf Ebene von Aroundtown durchgeführten Kapitalmaßnahmen. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

Die übrigen sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Beginn eines Untervermietungsverhältnisses im September 2024 sowie aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen an WCM-Gesellschaften an Minderheitsgesellschafter.

F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Gehälter	1.762	3.480
Abfindungen	579	574
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	262	497
Boni	247	299
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	156	41
Summe	3.006	4.891

Der Personalaufwand ist aufgrund der geringeren Anzahl an Mitarbeitern gesunken.

Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	16	132
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	476	656
Andere Anlagen und BGA	90	114
Summe	582	901

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	5.669	2.204
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	1.319	1.746
Kosten für Beratung und Prüfung	1.387	1.427
Nebenkosten Geschäftsräume	373	478
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	0	575
Sonstige Steuern	31	47
Kfz- und Reisekosten	32	44
Unternehmenswerbung	37	43
Übrige	2.921	2.165
Summe	11.770	8.729

Die Position Übrige enthält im Wesentlichen Aufwendungen für erbrachte Leistungen durch die Aroundtown-Gruppe im Rahmen der bestehenden Service-Verträge, Honorare für Verkehrswertgutachten, Gerichts- und Prozesskosten und Aufsichtsratsvergütungen.

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zinserträge aus Bankguthaben	11.280	6.360
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	1	1
Übrige Finanzerträge	22.445	17.299
Summe Finanzerträge	33.727	23.659
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	38.701	37.481
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	232	219
Übrige Finanzaufwendungen	4.334	2.668
Summe Finanzaufwendungen	43.266	40.368
Finanzergebnis	9.540	16.709

Im Geschäftsjahr 2024 fällt der Zinsaufwand aus Darlehen aufgrund neu aufgenommener Bankdarlehen und eines gestiegenen Zinsniveaus am Markt höher aus als im Vorjahr.

Die übrigen Finanzerträge enthalten im Wesentlichen Zinserträge aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 13.226 (Vj.: TEUR 11.972), die die erhöhte Zinsbelastung aus Bankdarlehen teilweise kompensieren, sowie Zinserträge aus einer Vorfälligkeitsentschädigung durch Aroundtown für die vorzeitige, teilweise Ablöse des Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 3.836 (Vj.: TEUR 0) und Zinserträge aus Darlehen an Aroundtown in Höhe von TEUR 3.344 (Vj.: TEUR 2.782). Einen positiven Effekt auf das Finanzergebnis haben ebenso höhere Zinserträge aus Bankguthaben.

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2024 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 12.237 (Vj.: TEUR 21.498).

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

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steuerertrag/Steueraufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Laufende Ertragsteuern	3.703	9.700
Steueraufwand auf Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	85	85
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-6.146	333
Latente Steuern	-49.144	-142.645
Steuerertrag	-51.502	-132.527

Die laufenden Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.997 verringert. Das reduzierte Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung resultiert aus den im Vergleich mit dem Vorjahr verringerten steuerlichen Ergebnissen aus dem Verkauf von Immobilien, die zu einer niedrigeren Steuerbelastung führen.

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

Im Berichtsjahr wurde insgesamt ein latenter Steuerertrag von TEUR 49.144 (Vorjahr: TEUR 142.645) erfasst. Hintergrund für den latenten Steuerertrag ist vor allem die Tatsache, dass im Berichtsjahr die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung im Veräußerungsfall bei bestimmten Objekten erstmalig erfüllt waren und infolgedessen die bisher passivierten gewerbsteuerlichen latenten Steuerpflichtungen erfolgswirksam aufzulösen waren.

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

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
IFRS-Ergebnis vor Steuern	-9.986	-700.652
Konzernsteuersatz in %	30,18 %	30,18 %
Erwartete Ertragsteuern	-3.013	-211.457
Steuersatzänderungen	0	-5.580
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	2.258	2.316
Gewerbsteuerliche Kürzungen	-3.752	-4.123
Keine gewerbsteuerliche Entlastung aufgrund von Bewertungsverlusten	2.877	13.062
Steuerfreie Erträge	0	-197
Nicht abzehbare Aufwendungen	0	12
Verluste ohne Ansatz latenter Steueransprüche	0	2.795
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.727	68.179
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-6.146	374
Latente Steuern für Vorjahre	-7.538	642
Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	-39.398	0
Übrige Steuereffekte	1.483	1.449
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	-51.502	-132.527
Effektiver Steuersatz in %	515,79 %	18,91 %

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

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

Der effektive Steuersatz hat sich mit 515,79 % gegenüber dem Vorjahr (18,91 %) deutlich verändert. Im Berichtsjahr waren die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung im Veräußerungsfall bei bestimmten Objekten erstmalig erfüllt und infolgedessen waren die bisher passivierten gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufzulösen. Der hieraus resultierende Ertrag aus der Auflösung dieser latenten Steuern beträgt TEUR 39.398 und ist insbesondere ursächlich für die

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

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

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	28.136	44.060
Erfolgswirksame Veränderung	388	-15.776
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	53	-148
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	28.577	28.136
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	771.866	930.202
Erfolgswirksame Veränderung	-48.779	-158.336
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	723.087	771.866

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

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

F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	41.318	-567.999
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	93.242	93.064
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,44	-6,10
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	93.242	93.064
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,44	-6,10

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8. Im Jahr 2024 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 62.610 erwirtschaftet, der sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.994 erhöhte. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf höhere Zinserträge aus Bankguthaben sowie geringere Auszahlungen für Finanzierungen und Steuern zurückzuführen, wodurch geringere Zahlungsmittelzuflüsse aus dem operativen Vermietungsgeschäft aufgrund der Veräußerung von Immobilien kompensiert wurden. Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge betreffen im Wesentlichen die Bewertung der at-Equity Beteiligung an der Aroundtown (TEUR 5.888), die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (TEUR 12.237) sowie die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 33.010) und der Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (TEUR 32.455).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2024 mit TEUR 132.639 um TEUR -278.625 geringer als im Vorjahr. Die Veränderung erklärt sich vor allem durch geringere Einzahlungen aus den Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR -341.569). Gegenläufig wirkten geringere Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.669). Darüber hinaus wurden in 2024 in Folge der Rückzahlung von Bankdarlehen TEUR 44.770 verfügbare Zahlungsmittel frei.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -320.694, verglichen mit TEUR -223.269 im Jahr 2023. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf höhere Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter (TEUR -103.000) zurückzuführen. Darüber hinaus resultieren Einzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 65.000 (Vj.: TEUR 113.500) aus der Aufnahme neuer

Kredite von Banken und Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 25.064 (Vj.: TEUR 85.826). Die Dividendenzahlungen an Aktionäre betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 105.736 (Vj.: TEUR 99.327).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2024
Langfristige Verbindlichkeiten	1.161.137	-126.835	-129.434	904.867
Kurzfristige Verbindlichkeiten	77.678	-75.974	182.030	183.735
Gesamt Verbindlichkeiten	1.238.815	-202.809	52.596	1.088.602

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

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

31.12.2024 in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2024	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value zum 31.12.2024	Fair-Value-Hierarchiestufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen und Forderungen aus Finanzierungsleasing)	AC	21.170		21.170			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	11.336			11.336	11.336	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	18.842		18.842			
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	75.185		75.185			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	35.405	35.405				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	264.338	264.338				
Summe finanzielle Vermögenswerte		426.276	299.743	115.197	11.336	11.336	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	744.385		744.385		754.248	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	17.531		17.531			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	344.217		344.217		341.256	2
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	383			383	383	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	35.793		35.252		35.252	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.142.309	0	1.141.385	383	1.131.140	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
AC		414.940	299.743	115.197	0	0	
FVTPL		11.336	0	0	11.336	11.336	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		1.141.926	0	1.141.385	0	1.130.757	
FVTPL		383	0	0	383	383	

31.12.2023 in TEUR	Bewertungs- katego- rie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2023	Nomi- nal- wert	Fortgeführte Anschaf- fungs-kosten	Fair Value erfolgs- wirk- sam	Fair Value zum 31.12.2023	Fair-Val- ue-Hie- rarchie- stufe
Sonstige langfristige finanzi- elle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	32.977		32.978			
Sonstige langfristige finanzi- elle Vermögenswerte	FVTPL	23.854			23.854	23.854	2
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	AC	23.673		23.673			
Forderungen gegen Mehr- heitsgesellschafter	AC	72.448		72.448			
Sonstige kurzfristige finanzi- elle Vermögenswerte	AC	57.302	57.302				
Zahlungsmittel und Zah- lungsmitteläquivalente	AC	389.783	389.783				
Summe finanzielle Vermö- genswerte		600.036	447.085	129.099	23.854	23.854	
Verbindlichkeiten ggü. Kre- ditinstituten	FLaC	700.587		700.587		698.371	2
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	FLaC	12.495		12.495			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	538.229		538.229		509.034	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	35.689		35.689		35.689	
Summe finanzielle Verbind- lichkeiten		1.287.000	0	1.287.000	0	1.243.094	
<i>davon finanzielle Vermögens- werte aggregiert nach Bewer- tungskategorie</i>							
AC		576.183	447.085	129.099	0	0	
FVTPL		23.854	0	0	23.854	23.854	
<i>davon finanzielle Verbind- lichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		1.287.000	0	1.287.000	0	1.243.094	

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

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

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

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-26.093	-20.393
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	12.237	21.498
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	43.034	40.149
Summe	29.178	41.254

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 33.727 (Vj.: TEUR 23.659) im Zinsertrag enthalten.

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

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen in Höhe von TEUR 38.701 (Vj.: TEUR 37.481) sowie Finanzaufwendungen für Bereitstellungsgebühren von Darlehen (Vorjahr: vorzeitige Ablösung von Darlehen) in Höhe von TEUR 236 (Vj.: TEUR 301).

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Kapitalmanagement

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

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2.405.574	2.611.067	-205.494	-7,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	105.000	55.300	49.700	89,9
Vorräte (IAS 2)	18	18	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	860.142	867.374	-7.232	-0,8
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	3.370.733	3.533.759	-163.026	-4,6
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.088.602	1.238.815	-150.213	-12,1
Zahlungsmittel ¹	275.738	445.953	-170.215	-38,2
Nettoverschuldung	812.864	792.862	20.002	2,5
Loan to Value (LTV) in %	24,1	22,4	1,7	

¹ Die verfügbarsbeschränkten Finanzmittel sind in den Zahlungsmitteln enthalten.

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (LTV) beträgt im Konzern 24,1 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozentpunkte gestiegen. Dabei werden die Anteile an der Arountown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Die zuletzt im zusammengefassten Lagebericht 2023 kommunizierte langfristige Obergrenze des LTV von 45 % wurde damit unterschritten.

H.3 AUSFALLRISIKEN

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

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

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

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

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

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

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

31.12.2024 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.198	-6.356	18.842
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	67.911	0	67.911
Summe	93.109	-6.356	86.753

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

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

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

31.12.2024 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Verände- rung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.035	4.203	-418	-1.379	-84	6.356
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	39	86	0	0	-125	0
Summe	4.075	4.289	-418	-1.379	-209	6.356

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2023 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Verände- rung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.022	2.033	-343	-1.716	40	4.035
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35	7	0	-3	0	39
Summe	4.058	2.040	-343	-1.720	40	4.075

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

31.12.2024	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Überfällig in Tagen			
			Nicht überfällig	< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	0 %	0 %	0 %	75 %
Bruttobuchwert in TEUR	93.109	67.911	13.317	1.765	1.692	8.423
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	6.482	125	0	0	0	6.356

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

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2024			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.533	-56.134	10.391
31.12.2023			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75.847	-64.636	15.269

Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2024			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-30.769	59.533	-6.992
31.12.2023			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-64.636	75.847	-4.058

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

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

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

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

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

31.12.2024 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	744.385	185.655	548.199	76.157
Derivative Finanzinstrumente	383	0	383	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.531	17.531	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	344.217	21.608	329.701	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.063	10.421	232	9.410
Leasingverbindlichkeiten	15.730	1.410	6.314	8.007
Summe	1.142.308	236.624	884.828	93.575

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 89 % (Vj.: 95 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 3,15 % (Vj.: rd. 2,92 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 31.12.2024	744.385	741.092	162.634	511.138	67.320
Prolongationsstruktur 31.12.2023	700.587	702.061	58.950	471.751	171.360

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2024 kam es, wie im Vorjahr, zu keinem Bruch eines Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

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

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

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	11.336	415
davon Zinsswaps	9.681	415
davon Floors	8	0
davon Zinscaps	1.647	0
Derivate-HfT-Liabilities	-383	0
davon Zinsswaps	-204	0
davon Zinscaps	-179	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

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

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

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

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

in TEUR	2024	2023
Anfangsbestand per 01.01.	-314	-949
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	326	634
Endbestand per 31.12.	12	-314

H.7 SENSITIVITÄTEN

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

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

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

Finanzinstrumente zum 31.12.2024

in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.423	3.423
Zinsswaps	3.702	-3.563
Zinscaps	2.171	-1.788
Floors	-5	15

Finanzinstrumente zum 31.12.2023

in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.171	3.171
Zinsswaps	4.658	-4.750
Zinscaps	1.577	-1.146
Floors	-32	52

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2024 waren 20 (Vj.: 31) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2024	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im aktuellen Jahr	31.12.2023	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Vorjahr
Unbefristet Beschäftigte	20	23	30	35
Befristet Beschäftigte	0	0	1	5
Gesamt	20	23	31	40

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

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	265	375
Andere Bestätigungsleistungen	20	0
Gesamthonorar	285	375

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 265 beinhalten auch die Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses. Im Vergleich zum Vorjahr entfallen die Kosten für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der WCM AG (Vj.: TEUR 110).

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit und als Anreizsystem zur langfristigen Bindung an die TLG IMMOBILIEN erhalten bestimmte Mitglieder des Vorstands eine anteilsbasierte Vergütung in Form eines Long-Term-Incentive (LTI). Der LTI berechtigt den Begünstigten bei Zielerreichung zum Erhalt einer Vergütung nach Wahl der TLG IMMOBILIEN entweder durch die Übertragung von gehaltenen oder erworbenen Aroundtown-Aktien oder in bar. Der überwiegende Teil des LTI wird für die Dauer der Mitgliedschaft im Vorstand gewährt. Dieser wird ergänzt um die Erreichung bestimmter individueller Ziele.

Die für das Geschäftsjahr 2024 gebildeten Rückstellungen für diese Vergütung belaufen sich auf TEUR 155 (Vj.: TEUR 33).

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

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

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

Zum 31. Dezember 2024 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen durch Aroundtown in Höhe von TEUR 13.481 (Vj.: TEUR 13.316). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige Forderungen gegen

Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen für Aroundtown in Höhe von TEUR 147 (Vj.: TEUR 155) aus. Erträgen aus dem beschriebenen Service-Vertrag von TEUR 148 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.089 gegenüber.

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

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

Gemäß Darlehensvertrag vom 31. März 2023 hat die TLG IMMOBILIEN der Aroundtown ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 150.000 gewährt. Im August 2023 vereinbarten die TLG IMMOBILIEN und die Aroundtown in einem Nachtrag die vorzeitige Rückzahlung in Höhe von TEUR 80.500 im Wege der Aufrechnung mit bestehenden Verpflichtungen der TLG IMMOBILIEN gegenüber der Aroundtown aus Gesellschafterdarlehen mit Wirkung zum 1. August 2023. Das Darlehen ist endfällig und wurde mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2024 und zu einem Zinssatz in Höhe von 3,5 % p.a. abgeschlossen. Am 18. März 2024 wurde zu diesem Darlehensvertrag ein weiterer Nachtrag gefasst. Darin wurde die Laufzeit des Darlehens bis zum 31. März 2025 verlängert und der Zinssatz mit Wirkung zum 01. April 2024 auf 4,1 % p.a. erhöht. Zum 31. Dezember 2024 bestehen somit kurzfristige Forderungen gegenüber Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 69.500 (Vj.: TEUR 69.500) nebst Zinsforderungen in Höhe von TEUR 5.528 (Vj.: TEUR 2.782).

Am 02. Oktober 2024 hat die TLG IMMOBILIEN der Aroundtown ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 65.000 gewährt. Das Darlehen ist endfällig und wurde mit einer Laufzeit bis zum 01. Januar 2025 und zu einem Zinssatz in Höhe von 3,7 % p.a. abgeschlossen. Am 27. Dezember 2024 wurde zu diesem Darlehensvertrag ein Nachtrag gefasst, der die Laufzeit des Darlehens bis zum 01. Januar 2026 verlängert und den Zinssatz mit Wirkung ab dem 01. Januar 2025 auf 3,78 % p.a. erhöht. Bis zum ursprünglichen Fälligkeitstermin aufgelaufene und abgegrenzte Zinsansprüche wurden nicht ausgezahlt und haben stattdessen Darlehensbetrag erhöht. Zum 31. Dezember 2024 bestehen demnach langfristige Forderungen gegenüber der Mehrheitsaktionärin für gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 65.598 (Vj.: TEUR 0).

Im Geschäftsjahr 2022 zahlte die TLG IMMOBILIEN Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 350.000 vorzeitig an Aroundtown zurück. Mit Wirkung zum 1. August 2023 vereinbarten die TLG IMMOBILIEN und die Aroundtown die teilweise Rückzahlung weiterer TEUR 80.500 im Wege der Aufrechnung mit Darlehensforderungen der TLG IMMOBILIEN. Im Geschäftsjahr 2024 zahlte die TLG IMMOBILIEN Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 188.000 vorzeitig an die Aroundtown zurück. Im Gegenzug für die vorzeitige Rückzahlung wurde der TLG der Gesamtbetrag des ausstehenden Darlehens um weitere TEUR 3.836 erlassen. Die verbleibenden Verbindlichkeiten für Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind in Höhe von TEUR 327.665 (Vj.: TEUR 519.500) langfristig und in Höhe der Zinsverbindlichkeiten von TEUR 3.011 (Vj.: TEUR 5.012) kurzfristig. Zinsaufwendungen für dieses Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 6.088 (Vj.: TEUR 8.741) angefallen. Zinsverbindlichkeiten wurden in 2024 in Höhe von TEUR 8.088 (Vj.: TEUR 9.258) zahlungswirksam beglichen. Gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten von Aroundtown an die TLG IMMOBILIEN weiterberechnet. TLG IMMOBILIEN weist kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für von der Aroundtown weiterberechenbare im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten in Höhe von TEUR 59 aus. Weiterhin erhielt die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung für übernommene Garantien für die von ihr selbst emittierten Anleihen in Höhe von TEUR 111. Davon sind zum 31. Dezember 2024 TEUR 101 bezahlt worden. Darüber hinaus erhielt die TLG IMMOBILIEN Zahlungen in Höhe von TEUR 11 für Garantieansprüche aus 2023. Die verbleibenden Ansprüche für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 10 werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Auch die TLG Finance S.à r.l kündigte 2022 im Rahmen einer einvernehmlichen Änderung der Anleihebedingungen ihre Hybridanleihe und zahlte diese im Jahr 2022 in Höhe von TEUR 590.000 zuzüglich aufgelaufener Zinsen (TEUR 11.522) abzüglich Ausgleichszahlungen für aufgelaufene Transaktionskosten einschließlich Disagio (TEUR 833) an die Aroundtown aus. Darüber hinaus wurden am 30. Dezember 2022 von der TLG IMMOBILIEN alle ihre an der TLG Finance S.à r.l gehaltenen Anteile an die Aroundtown veräußert. Die Ansprüche aus dem Anteilsverkauf in Höhe von TEUR 61 wurden im Geschäftsjahr 2023 beglichen. Ebenso erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 30. Dezember 2022 eine Entnahme aus der Kapitalrücklage der TLG Finance S.à r.l in Höhe von TEUR 775, welche ebenfalls in 2023 an die TLG IMMOBILIEN ausgezahlt wurde. Gleichzeitig hat die TLG IMMOBILIEN mit Kaufvertrag vom 28. Dezember 2022 sämtliche Geschäftsanteile an der TLG Finance 2 S.à r.l (ehemals: Candara 1 S.à r.l.) von der Aroundtown erworben. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den verbleibenden Finanzierungsaktivitäten von der TLG Finance S.à r.l wurden am 29. Dezember 2022 an die TLG Finance 2 S.à r.l veräußert und übertragen. Für diese Übertragung von Vermögenswerten wurden in 2023 TEUR 7 an Mehrheitsgesellschafter gezahlt.

Die TLG hat im Rahmen von Überlassungsvereinbarungen der Aroundtown geleaste PKWs als Pool-PKWs zur Nutzung überlassen. Im Geschäftsjahr hat die TLG Leasing- und Versicherungsgebühren in Höhe von TEUR 10 an Aroundtown weiterbelastet; diese sind zum 31. Dezember 2024 vollständig von der Aroundtown beglichen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2024 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag sechs neu gegründeten Tochtergesellschaften beigetreten.

Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist besichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein

Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Am 23. September 2022 hat die TLG IMMOBILIEN mit einer Gesellschaft, die zum Konzernverbund der Aroundtown gehört, einen (Unter-) Mietvertrag über Mietflächen in einer von der TLG IMMOBILIEN angemieteten Büroimmobilie in Berlin geschlossen. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte im September 2024. In diesem Zusammenhang bilanziert die TLG IMMOBILIEN zum Stichtag Forderungen aus einem Finanzierungsleasingverhältnis in Höhe von insgesamt TEUR 14.007, davon werden TEUR 1.131 in den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Im Geschäftsjahr 2024 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Festvergütung	401	306
Nebenleistungen	18	10
Zwischensumme Festvergütung	419	316
Einjährige variable Vergütung (STI)	50	51
Gesamtvergütung	469	367

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2024 auf Mio. EUR 0,3 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2024 Mio. EUR 2,1 (Vj.: Mio. EUR 1,9) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2024 anteilig gewährt wurde, betrug Mio. EUR 0,1 (Vj.: Mio. EUR 0,1).

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

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	579	482
Anteilsbasierte Vergütung	156	41
Summe	735	523

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2024 nicht verändert.

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

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

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

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

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates, Premia Properties REIC, Griechenland

Mitglied des Verwaltungsrates, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

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

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

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

David Maimon

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

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

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

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Grand City Property SA, Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth Real Estate Investments, Guernsey

H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.627 (Vj.: TEUR 5.308).

Die Gesellschaft hat zudem diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 667 (Vj.: TEUR 684). Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft sowie aus bestehenden Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien werden im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS 16 als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten abgebildet (siehe Kapitel H.13).

Nach der Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown fungiert die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für die im Geschäftsjahr 2024 ausstehenden Anleihen und erhält dafür eine angemessene Vergütung. Im Geschäftsjahr 2024 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 111. Davon sind zum 31. Dezember 2024 TEUR 101 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, resultieren im Wesentlichen aus einer Büroimmobilie, Dauernutzungsrechten für Frei- bzw. Stellflächen sowie aus Kraftfahrzeugen.

In 2024 hat der Konzern Büroflächen untervermietet, die zuvor als Nutzungsrecht ausgewiesen wurden. Das Untermietverhältnis wird vom Konzern als Finanzierungsleasingverhältnis eingestuft. Aus dem Abgang dieses Nutzungsrechts resultiert ein "Veräußerungsgewinn" in Höhe von TEUR 989 (Vj.: TEUR 0).

Die vom Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Leasingverhältnisse als Leasingnehmer werden in Kapitel D.5 erläutert. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Leasingverhältnisse als Leasinggeber werden in Kapitel D.8 erläutert.

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

Im Geschäftsjahr 2024 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge in TEUR	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Abschreibungen von Nutzungsrechten	479	660
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	883	912
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	12	35
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	1	1
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	1.375	1.607

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen 2024 TEUR 892 (Vj.: TEUR 1.293).

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

In 2024 hat der Konzern Zinserträge auf Leasingforderungen in Höhe von TEUR 259 (Vj.: TEUR 0) erfasst.

Die folgende Tabelle stellt die Fälligkeitsanalyse der Leasingforderung aus dem Untermietverhältnis dar und zeigt die nach dem Abschlussstichtag zu erhaltenden, nicht diskontierten Leasingzahlungen.

in TEUR	2024	2023
< 1 Jahr	1.868.466	0
1 - 2 Jahre	1.868.466	0
2 - 3 Jahre	1.868.466	0
3 - 4 Jahre	1.868.466	0
4 - 5 Jahre	1.868.466	0
> 5 Jahre	8.719.509	0
Gesamtbetrag der nicht diskontierten Leasingforderungen	18.061.839	0
Nicht realisierter Finanzertrag	4.055.318	0
Nettoinvestition in das Leasingverhältnis	14.006.521	0

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2024 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz
			am 31.12.2024 in TEUR	Geschäftsjahres 2024 in TEUR	direkt/indirekt ⁹
1	TLG Finance 2 S.à r.l, Luxemburg (ehemals: Candara 1 S.à r.l, Luxemburg)	100	53	-0,8	direkt
2	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.569	-420	indirekt
3	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	25	158	indirekt
4	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	89,9	1.207	250	indirekt
5	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	89,9	13.585	-687	indirekt
6	TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	2.210	762	direkt
7	TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3}	100	11.829	0	direkt
8	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	37	-13	direkt
9	TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	88.651	0	direkt
10	TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	79.225	0	direkt
11	TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100	138	-27	direkt
12	TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.946	184	direkt
13	TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	2.881	67	direkt
14	TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100	3.460	0	direkt
15	TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	58.521	0	direkt
16	TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	75.288	8.954	direkt
17	TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	100	2.971	-3.902	indirekt
18	TLG Munster GmbH, Dresden ^{2,3}	100	16.200	0	direkt
19	TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	17.725	0	direkt
20	TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100	9	-29	direkt
21	TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	28.865	0	direkt
22	TLG PB2 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	8.807	0	direkt
23	TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.955	0	direkt
24	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100	104	0	direkt
25	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	10	11.994	direkt
26	TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-627	27.263	direkt

27	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,4}	100	974.973	-129.125	direkt
28	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100	61	-22	indirekt
29	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	98,6	315.096	1.362	direkt
30	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-6.372	-11	indirekt
31	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100	361	-67	indirekt
32	WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	611	118	indirekt
33	WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	894	260	indirekt
34	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	17.859	343	indirekt
35	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	111	86	indirekt
36	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,6}	94,9	6.831	146	indirekt
37	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	6.004	166	indirekt
38	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.598	89	indirekt
39	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,7}	94,9	2.222	130	indirekt
40	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.122	96	indirekt
41	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,5}	94,9	5.593	1.180	indirekt
42	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.287	595	indirekt
43	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,6}	94,9	1.510	65	indirekt
44	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,9	-7.233	-4.371	indirekt
45	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	3.496	36	indirekt
46	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	-1.001	226	indirekt
47	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.117	260	indirekt
48	WCM Properties I GmbH, Berlin ^{2,8}	100	25	0	indirekt
49	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	27.971	194	indirekt
50	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	4	-25	indirekt
51	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	437	64	indirekt
52	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	18	-30	indirekt
53	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	985	606	indirekt
54	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	34	-133	indirekt
55	TLG PB4 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	7.052	-818	direkt
56	TLG derKarl GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-31.867	-31.872	direkt
57	TLG Kulturbrauerei GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-19.972	-19.719	direkt
58	TLG Rathausstraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-6.212	-6.222	direkt
59	TLG Bölschestraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-3.208	-3.218	direkt
60	TLG Aroser Allee GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-16.306	-16.316	direkt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

⁵ Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2024

⁶ Abweichendes Geschäftsjahr (31. März). Die Zahlen beziehen sich auf den 31. März 2024

⁷ Abweichendes Geschäftsjahr (27. September). Die Zahlen beziehen sich auf den 27. September 2024

⁸ Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

⁹ Indirekter Anteilsbesitz über die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2024 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjah- res 2024 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg ¹	14,40	5.383.527	186.822	indirekt

¹ Die Zahlen beziehen sich auf den veröffentlichten Einzelabschluss nach Lux GAAP.

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Immobilientransaktionen

Im ersten Quartal 2025 erfolgte der Nutzen- und Lasten-Wechsel für eine Büroimmobilie in Berlin.

Finanzierung

Ein zusätzlich an Aroundtown gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 100.000 wurde im Januar 2025 ausgezahlt.

Im März 2025 vereinbarten die TLG IMMOBILIEN und die Aroundtown die Verlängerung der Laufzeit des gewährten Darlehens über TEUR 69.500 bis zum 31. Mai 2026 sowie eine Erhöhung der Verzinsung auf 2,9 % p.a. beginnend ab dem 1. April 2025.

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

Berlin, den 31. März 2025

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes

Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Wittestraße 30, Haus F

13509 Berlin

Investor Relations

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

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

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

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen

Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

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

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

Hamburg, den 16. April 2025

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer