

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	4
BILANZ	5
ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN	7
1. ALLGEMEINES	7
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	9
3. AKTIVA	11
4. PASSIVA	13
5. ERTRÄGE	17
6. AUFWENDUNGEN	17
7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	18
8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	20
8.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE	20
8.2. SONSTIGE	20
9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)	21
10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN	22
11. TREUHANDVERMÖGEN	22
12. NACHTRAGSBERICHT	22
13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	23
14. ANZAHL MITARBEITER	23
15. VORSTAND	23
16. AUFSICHTSRAT	23
17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	25
18. ANTEILSBESITZ	25
19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG	27
20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT	28
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	29
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	31
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	31
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	31
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	32
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	33
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BÜROIMMOBILIENMARKT	33
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	33
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	33

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	34
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	35
2.3.1 ERTRAGSLAGE	35
2.3.2 FINANZLAGE	37
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	38
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	41
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	42
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	43
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	43
3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	43
3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	55
3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN.....	56
3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE.....	57
3.1.5 CHANCENBERICHT	57
3.2 PROGNOSEBERICHT	58
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .	58
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	59
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB.....	60
4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS.....	60
4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS.....	61
4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS.....	63
4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	64
4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	65
5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG	66

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2024 EUR	2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	628.623.626,74	274.827
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	11.768.306,30	10.594
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.172.583,41	14.842
	625.027.903,85	300.262
4. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	130.879.132,62	63.234
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.303.678,27	47.541
	175.182.810,89	110.775
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	3.052.203,53	4.394
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 163.904,58 (Vj.: TEUR 174)	470.409,22	673
	3.522.612,75	5.067
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.945.058,68	23.760
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	15.270.203,74	28.906
	37.215.262,42	52.666
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.905.256,77	11.155
	400.201.961,02	120.598
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 25.065.290,70 (Vj.: TEUR 1.282)	25.065.290,70	1.282
9. Erträge aus Gewinnabführung	5.426.302,99	66.297
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon von verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj.: TEUR 99)	0,00	135
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verbundenen Unternehmen EUR 6.624.286,40 (Vj.: TEUR 9.626)	31.618.208,27	26.780
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	185.755.295,90	11.078
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 21.372.394,55 (Vj.: TEUR 21.234)	42.707.994,03	41.516
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.052.238,05	5.446
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR 43.854.885,01 (Vj.: TEUR 47.551)	40.019.371,45	55.081
16. Ergebnis nach Steuern	190.776.863,55	101.972
17. Sonstige Steuern	55.523,00	0
18. Jahresüberschuss	190.721.340,55	101.971
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	311.308.585,56	315.073
20. Bilanzgewinn	502.029.926,11	417.044

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	0,00	16
	0,00	16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	406.132.628,29	559.388
2. Technische Anlagen	195.332,65	235
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.900,46	161
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.755.825,78	4.573
	411.179.687,18	564.357
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.824.148.498,59	2.040.340
	1.824.148.498,59	2.040.340
	2.235.328.185,77	2.604.712
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	17.788,14	18
2. Unfertige Leistungen	34.301.679,70	45.969
	34.319.467,84	45.987
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.922.529,75	3.615
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	810.442.574,98	377.627
3. Sonstige Vermögensgegenstände	25.023.764,55	16.297
	840.388.869,28	397.539
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	141.085.083,57	318.670
	1.015.793.420,69	762.197
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.215.101,79	3.534
	3.254.336.708,25	3.370.443

Passiva

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	113.237.120,00	113.237
Eigene Anteile	-6.433.546,00	-6.434
Ausgegebenes Kapital	106.803.574,00	106.804
Bedingtes Kapital: EUR 47.120.701,00 (Vj.: TEUR 47.121)		
II. Kapitalrücklage	1.091.218.774,85	1.091.219
III. Bilanzgewinn	502.029.926,11	417.044
	1.700.052.274,96	1.615.066
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE	4.743.390,67	5.645
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.935.009,00	7.151
2. Steuerrückstellungen	5.598.937,15	6.797
3. Sonstige Rückstellungen	9.013.151,86	25.946
	21.547.098,01	39.894
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481.788.336,94	444.515
2. Erhaltene Anzahlungen	33.347.259,25	40.256
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.531.715,05	1.006
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	611.678.132,17	869.548
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 87.890,10 (Vj.: TEUR 696)	4.977.163,51	4.426
	1.134.322.606,92	1.359.751
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	271
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	393.671.337,69	349.816
	3.254.336.708,25	3.370.443

ANHANG DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

Mit Wirkung zum 19. Februar 2020 ist die TLG IMMOBILIEN AG Teil des Aroundtown SA Konzerns (kurz „Aroundtown“) mit Sitz in Luxemburg. Die Aroundtown SA, Luxemburg, ist das oberste beherrschende Unternehmen. Der Einbezug der TLG IMMOBILIEN in den Konzernabschluss der Aroundtown befreit diese gem. §291 Abs. 2 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses und -lageberichts. Der befreiende Konzernabschluss der Aroundtown wird nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Die abweichenden Rechnungslegungsmethoden betreffen im Wesentlichen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Die TLG IMMOBILIEN AG erstellt ihren Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht freiwillig, aufgrund vertraglicher Verpflichtungen.

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

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2024 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2024 stehen auch im Internet unter <https://www.tlg.de/investor-relations> zur Verfügung.

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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten werden aktiviert bzw. passiviert, soweit Ausgaben/Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag Aufwand/Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,90 % (Vj.: 1,83 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR -48, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer

Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden vertragsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj.: 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj.: 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

3. AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 1.824.148 (Vj.: TEUR 2.040.340) reduziert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 185.755). Die Abschreibung betrifft in Höhe von TEUR 57.000 die Anteile an der WCM AG und in Höhe von TEUR 128.755 die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, über welche die TLG IMMOBILIEN indirekt Anteile an der Aroundtown SA hält. Des Weiteren resultiert die Veränderung im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Tochtergesellschaft (TEUR 27.841), Kapitalrückzahlungen (TEUR 14.495) sowie Bar- bzw. Sacheinlagen (TEUR 10.070).

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 %. Die Anschaffungskosten beliefen sich insgesamt auf TEUR 1.751.

Weitere Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind der Anteilsbesitzliste, die Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr. Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben in Höhe von TEUR 65.598 (Vj.: TEUR 0) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Restlaufzeiten der übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 744.845 (Vj.: TEUR 377.627) betragen weniger als ein Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 810.443 (Vj.: TEUR 377.627) betreffen im Wesentlichen die gestundeten Kaufpreise aus Immobilienverkäufen an Tochtergesellschaften TEUR 622.754 (Vj.: TEUR 226.117) sowie zwei Darlehen an die Aroundtown S.A. in Höhe von insgesamt TEUR 135.098 (Vj.: TEUR 69.500). Die Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2024 erfolgten in Höhe von TEUR 1.380 (Vj.: TEUR 2.508). Darüber hinaus enthalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen die Gewinnabführung aus bestehenden Ergebnisabführungsverträgen für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 5.426 (Vj.: für

das Geschäftsjahr 2023 TEUR 66.297) sowie Erträge aus Beteiligungen für das Jahr 2024 in Höhe von TEUR 8.835 (Vj.: für die Jahre 2021-2023 TEUR 4.675). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus gewährten Darlehen gegenüber Dritten im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 11.288 (Vj.: TEUR 11.288).

Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 weniger als ein Jahr.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten nur Disagien im Zusammenhang mit der Ausreichung von Darlehen von Tochtergesellschaften. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Auflösungen.

4. PASSIVA

GRUNDKAPITAL

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

SACHKAPITALERHÖHUNGEN

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

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

erbracht. Die Eintragung der Angebotskapitalerhöhung auf die Gesellschaft erfolgte am 6. Oktober 2017.

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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

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

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

BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen Aktien erhöht (Bedingtes Kapital 2017/III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG gemäß den Bestimmungen des mit dieser geschlossenen Beherrschungsvertrages. Das Bedingte Kapital 2017/III beträgt TEUR 2.292.

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

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 nicht verändert. Des Weiteren werden weiterhin zum 31. Dezember 2024 eigene Anteile aus Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 117.008 von der freien Kapitalrücklage abgesetzt.

BILANZGEWINN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juli 2024 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 105.736 aus dem Bilanzgewinn 2023 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 101.971 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn 2024 ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 311.309 enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 9.013 (Vj.: TEUR 25.946) betreffen insbesondere Personalaufwendungen (TEUR 555, Vj.: TEUR 1.130), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung inklusive Mietrechtsstreitigkeiten (TEUR 1.803, Vj.: TEUR 11.224), Baukosten (TEUR 1.253, Vj.: TEUR 508), ausstehende Rechnungen (TEUR 3.538, Vj.: TEUR 4.567) sowie drohende Verluste aus einem Untermietverhältnis mit einem verbundenen Unternehmen der Aroundtown-Gruppe (TEUR 1.710, Vj.: TEUR 8.483).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2024				31.12.2023			
	Rest-laufzeit Gesamt bis 1 Jahr		Rest-laufzeit 1 – 5 Jahre	Rest-laufzeit über 5 Jahre	Rest-laufzeit Gesamt bis 1 Jahr		Rest-laufzeit 1 – 5 Jahre	Rest-laufzeit über 5 Jahre
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
gegenüber Kreditinstituten	481,8	164,7	317,1	0,0	444,5	57,3	387,2	0,0
aus erhaltenen Anzahlungen	33,3	33,3	0,0	0,0	40,3	40,3	0,0	0,0
aus Lieferungen und Leistungen	2,5	2,5	0,0	0,0	1,0	0,9	0,1	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	611,7	155,2	410,0	46,6	869,5	159,2	596,9	113,4
sonstige Verbindlichkeiten	5,0	5,0	0,0	0,0	4,5	4,2	0,1	0,2
Summe	1.134,3	360,7	727,0	46,6	1.359,8	261,9	984,2	113,5

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 611.678 (Vj.: TEUR 869.548) betreffen im Wesentlichen ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 327.665 (Vj.: TEUR 519.500), welches von der Mehrheitsaktionärin Aroundtown SA, Luxemburg, begeben wurde sowie weitere Darlehen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 206.276 (Vj.: TEUR 267.276). Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen die Ansprüche der Tochtergesellschaften aus dem von der TLG IMMOBILIEN durchgeführten Cash-Management TEUR 59.507 (Vj.: TEUR 59.010), die abgegrenzten Zinsen aus dem Darlehen der Aroundtown SA in Höhe von TEUR 3.011 (Vj.: TEUR 5.012) sowie in Höhe von TEUR 3.052 (Vj.: TEUR 5.446) die Verlustübernahme aufgrund von bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen.

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

Latente Steuern auf Differenzen für	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	Veränderung TEUR
Sachanlagevermögen (saldiert)	-35.443	-36.309	867
Forderungen und Vermögensgegenstände	960	630	330
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-240.489	-261.704	21.215
Pensionsrückstellungen	776	841	-65
Sonstige Rückstellungen	563	2.570	-2.007
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	633	-633
Organschaftliche Zurechnung	-9.895	-16.160	6.266
Anteile an Personengesellschaften	-122.824	-50.460	-72.364
Latente Steuern für temporäre Differenzen	-406.352	-359.960	-46.393
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	12.681	10.143	2.538
Passive latente Steuern nach Saldierung	-393.671	-349.816	-43.855

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

5. ERTRÄGE

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 628.624 (Vj.: TEUR 274.827) enthalten TEUR 98.237 (Vj.: TEUR 93.046) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 524.772 (Vj.: TEUR 175.679) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 5.614 (Vj.: TEUR 6.102) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 8.173 (Vj.: TEUR 14.842) betreffen im Wesentlichen TEUR 1.246 die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 1.787 Weiterberechnungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter sowie TEUR 770 Erträge aus Versicherungsentschädigungen. Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 902 enthalten. Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 193 resultieren im Wesentlichen aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früherer Jahre. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind ebenfalls periodenfremd.

6. AUFWENDUNGEN

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betragen TEUR 15.270 (Vj.: TEUR 28.906) und enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abschreibungen von Forderungen gegen drei Tochtergesellschaften auf den niedrigeren

beizulegenden Zeitwert (TEUR 15.270).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 61.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der TLG IMMOBILIEN AG betragen TEUR 185.755 und sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig. Sie betreffen die Anteile an der TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG und an der WCM AG, deren Anteile nicht mehr voll werthaltig waren. Die Anteile an TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG waren in Folge der Abwertung ihrer Beteiligung an der Arountown SA nicht mehr voll werthaltig.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten laufende Ertragsteuern (TEUR 2.139), latente Ertragsteuern (TEUR 43.855) sowie aperiodische Steuererträge (TEUR -5.974) in Folge von Steuererstattungen aus Vorjahren.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Die TLG IMMOBILIEN garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von

EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2024 halten außenstehende Aktionäre 2.106.253 Aktien der WCM AG. Für die auf das Geschäftsjahr 2024 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 232. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG einen Bilanzgewinn erzielt hat.

SONSTIGE

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

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

Bankguthaben der TLG IMMOBILIEN sind in Höhe von TEUR 11.400 verfügungsbeschränkt. Dies resultiert hauptsächlich aus den vorübergehenden Verpfändungen im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Darlehensvertrages in 2024 sowie aufgrund des Austausches von Sicherheiten in einem bestehenden Darlehensvertrag.

Mit Wirkung zum 11. Mai 2022 erfolgte der Schuldbeitritt der TLG Spreestern GmbH & Co. KG ("TLG Spreestern") in ein Bankdarlehen der TLG IMMOBILIEN. Beide Gesellschaften haften gesamtschuldnerisch. Im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung vom 12. Mai 2022 vereinbarten beide Parteien im Innenverhältnis zusätzlich eine anteilige Schuldübernahme in Höhe von TEUR 78.383 durch die TLG Spreestern. Eine vereinbarte Ausgleichszahlung in Höhe des anteiligen Darlehensbetrags von der TLG IMMOBILIEN an die TLG Spreestern wurde mit einer gestundeten Kaufpreisforderung der TLG IMMOBILIEN gegen die TLG

Spreestern aufgerechnet.

Mit Wirkung zum 31. Juli 2024 trat neben der Spreestern auch die TLG BES GmbH ("TLG BES") als Gesamtschuldnerin diesem Bankdarlehen (TEUR 138.882 Darlehensvaluta per 31. Dezember 2024) bei. Mit Neufassungs- und Änderungsvereinbarung zur Ausgleichsvereinbarung vom 12. Mai 2022 vereinbarten die drei Parteien im Innenverhältnis anteilige Schuldübernahmen in Höhe von TEUR 53.486 durch die TLG IMMOBILIEN, TEUR 70.899 durch die TLG Spreestern und TEUR 14.496 durch die TLG BES. Infolgedessen zahlte die TLG Spreestern ihre im Jahr 2022 erhaltene Ausgleichszahlung teilweise (TEUR 7.484) an die TLG IMMOBILIEN zurück. Die vereinbarte Ausgleichszahlung in Höhe des anteiligen Darlehensbetrags von der TLG IMMOBILIEN an die TLG BES (TEUR 14.496) wurde mit einem Auszahlungsanspruch aus Auflösung einer Kapitalrücklage der TLG IMMOBILIEN gegen die TLG BES aufgerechnet.

8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

8.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

8.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

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

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

Infolge der am Bilanzstichtag bestehenden nicht kündbaren Verträge summieren sich die in

den folgenden Jahren zu zahlenden Beträge wie folgt:

	in TEUR
2025	3.129
2026 - 2029	9.630
ab 2030	9.591
Summe	22.349

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 21.620 auf Mietverträge, TEUR 667 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 63 auf Leasingverträge. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen ehemaliger Büro- und Geschäftsräume der TLG IMMOBILIEN, für welche von der Gesellschaft ein Untermietverhältnis abgeschlossen wurde.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2024 Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR	Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR	Bilanz-Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung	237,4	7,8	0,0	n/a
Zinsderivate nicht in Sicherungsbeziehung	256,3	9,8	0,0	n/a
Summe	493,7	17,7	0,0	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko / Micro hedges	Mio. EUR 237,4	Mio. EUR 237,4

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2025 - 2029 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in

gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

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

10. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

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

11. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.702 (Vj.: TEUR 5.586).

12. NACHTRAGSBERICHT

Immobilientransaktionen

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

Finanzierung

Der Ende Dezember 2024 zusätzlich an Aroundtown gewährte Darlehensbetrag in Höhe von TEUR 100.000 wurde im Januar 2025 ausgezahlt und ist zum 1. Januar 2026 zur Rückzahlung fällig.

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 Anpassung der marktüblichen Verzinsung beginnend ab dem 1. April 2025.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

13. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

14. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 22 (Vj.: 35) unbefristete sowie einen befristeten Mitarbeiter, der das Unternehmen am 31. März 2024 verlassen hat. Im Vorjahr waren durchschnittlich 4 befristete Mitarbeiter beschäftigt. Des Weiteren waren zwei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub.

15. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- Dvir Wolf
- Armin Heidenreich

Der Vorstand übt die Position hauptberuflich aus.

Die Gesamtbezüge für den Vorstand beliefen sich im Jahr 2024 auf TEUR 469 (Vj.: TEUR 367).

Im Jahr 2024 betrugen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 196. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 2.338.

16. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

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

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, Luxembourg

Mitglied des Verwaltungsrates, Grand City Property SA, Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 betragen TEUR 60 netto ohne Umsatzsteuer.

17. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,81 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2024 von Mio. EUR 86,5 auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Märkte.

18. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2024 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2024.

			Eigenkapital am 31.12.2024	Ergebnis des Geschäftsjahres 2024	Anteilsbesitz direkt/indirekt ¹⁰
	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	in TEUR	in TEUR	
1	Aroundtown SA, Luxemburg ⁴	14,40	5.383.527	186.822	indirekt
2	TLG Finance 2 S.à r.l., Luxemburg (ehem. Candara1 S.à r.l.)	100	53	-0,8	direkt
3	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.569	-420	indirekt
4	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	25	158	indirekt
5	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	89,9	1.207	250	indirekt
6	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	89,9	13.585	-687	indirekt
7	TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	2.210	762	direkt
8	TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3}	100	11.829	0	direkt
9	TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	37	-13	direkt
10	TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	88.651	0	direkt
11	TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	79.225	0	direkt
12	TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100	138	-27	direkt

13	TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.946	184	direkt
14	TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	2.881	67	direkt
15	TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100	3.460	0	direkt
16	TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	58.521	0	direkt
17	TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	75.288	8.954	direkt
18	TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	100	2.971	-3.902	indirekt
19	TLG Munster GmbH, Dresden ^{2,3}	100	16.200	0	direkt
20	TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	17.725	0	direkt
21	TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100	9	-29	direkt
22	TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	28.865	0	direkt
23	TLG PB2 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	8.807	0	direkt
24	TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.955	0	direkt
25	TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100	104	0	direkt
26	TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	10	11.994	direkt
27	TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-627	27.263	direkt
28	TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,5}	100	974.973	-129.125	direkt
29	WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100	61	-22	indirekt
30	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	98,6	315.096	1.362	direkt
31	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-6.372	-11	indirekt
32	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100	361	-67	indirekt
33	WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	611	118	indirekt
34	WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	894	260	indirekt
35	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	17.859	343	indirekt
36	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	111	86	indirekt
37	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,7}	94,9	6.831	146	indirekt
38	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	6.004	166	indirekt
39	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.598	89	indirekt
40	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,8}	94,9	2.222	130	indirekt
41	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.122	96	indirekt
42	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,6}	94	5.593	1.180	indirekt
43	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94	1.287	595	indirekt
44	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,7}	94,9	1.510	65	indirekt
45	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,9	-7.233	-4.371	indirekt
46	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	3.496	36	indirekt
47	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	-1.001	226	indirekt
48	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.117	260	indirekt
49	WCM Properties 1 GmbH, Berlin ^{2,9}	100	25	0	indirekt
50	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	27.971	194	indirekt
51	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	4	-25	indirekt
52	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	437	64	indirekt

53 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	18	-30	indirekt
54 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	985	606	indirekt
55 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	34	-133	indirekt
56 TLG PB4 GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	7.052	-818	direkt
57 TLG derKarl GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-31.867	-31.872	direkt
58 TLG Kulturbrauerei GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-19.972	-19.719	direkt
59 TLG Rathausstraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-6.212	-6.222	direkt
60 TLG Bölschestraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-3.208	-3.218	direkt
61 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 Zahlen beziehen sich auf den veröffentlichten Einzelabschluss nach Lux GAAP.

5 Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

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

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

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

9 Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

10 Indirekter Anteilsbesitz über die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

19. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

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

20. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

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

TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, 31. März 2025



Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2024 - 31.12.2024

		Anschaffungs- und Herstellkosten				
in EUR		01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
	Entgeltlich erworbene Software	4.701.023,07	0,00	0,00	0,00	4.701.023,07
		4.701.023,07	0,00	0,00	0,00	4.701.023,07
II. Sachanlagen						
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	850.412.757,12	138.155,70	227.146.341,13	-1.914.471,72	621.490.099,97
2.	Technische Anlagen	783.360,82	26.978,59	2.440.306,89	2.281.455,73	651.488,25
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.642,83	0,00	64.856,36	0,00	726.786,47
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.573.191,11	549.618,68	0,00	-366.984,01	4.755.825,78
		856.560.951,88	714.752,97	229.651.504,38	0,00	627.624.200,47
III. Finanzanlagen						
	Anteile an verbundenen Unternehmen	2.520.969.981,17	12.160.964,24	64.310.965,31	0,00	2.468.819.980,10
		2.520.969.981,17	12.160.964,24	64.310.965,31	0,00	2.468.819.980,10
		3.382.231.956,12	12.875.717,21	293.962.469,69	0,00	3.101.145.203,64

in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		31.12.2023
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	4.685.322,98	15.700,09	0,00	0,00	4.701.023,07	0,00	15.700,09
	4.685.322,98	15.700,09	0,00	0,00	4.701.023,07	0,00	15.700,09
Sachanlagen							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	291.025.163,99	21.817.771,93	96.267.208,51	-1.218.255,73	215.357.471,68	406.132.628,29	559.387.593,13
Technische Anlagen	548.674,15	66.332,61	1.377.106,89	1.218.255,73	456.155,60	195.332,65	234.686,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	630.359,92	45.254,05	44.727,96	0,00	630.886,01	95.900,46	161.282,91
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.755.825,78	4.573.191,11
	292.204.198,06	21.929.358,59	97.689.043,36	0,00	216.444.513,29	411.179.687,18	564.356.753,82
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	480.630.133,31	185.755.295,90	21.713.947,70	0,00	644.671.481,51	1.824.148.498,59	2.040.339.847,86
	480.630.133,31	185.755.295,90	21.713.947,70	0,00	644.671.481,51	1.824.148.498,59	2.040.339.847,86
	777.519.654,35	207.700.354,58	119.402.991,06	0,00	865.817.017,87	2.235.328.185,77	2.604.712.301,77

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die TLG IMMOBILIEN AG (im Folgenden „die Gesellschaft“) ist die Holdinggesellschaft des TLG-Konzerns (im Folgenden „TLG“ oder „TLG IMMOBILIEN“). Sie verwaltet eine Reihe eigener Immobilien sowie die ihrer direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften, darunter die 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 Aroundtown-Konzern, nachdem die Aroundtown SA („Aroundtown“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der TLG IMMOBILIEN AG abgegeben hatte. Die Notierung der TLG-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde 2021 eingestellt.

Das Immobilienportfolio der TLG 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 Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

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 Marktkennntnisse 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/m²) 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 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:

	01.01.2024 -	01.01.2023 -	Veränderung	Veränderung in %
in TEUR	31.12.2024	31.12.2023		
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 Aroundtown zurückzuführen ist.

Der Anstieg des Marktzinsniveaus im Jahr 2024 ist hauptursächlich 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 Aroundtown im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen, welche positive Effekte aus dem anteiligen positiven Konzernjahresergebnis der Aroundtown 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 verfügbungsbeschränkten 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 gewerbesteuerlichen 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 Arountown 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.

Immobilienpezifische 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 Ankaufrkriterien 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 Kautionen 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 Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

(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

Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

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 Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

Basis vorhandener entwicklungsfähiger Potenzialgrundstücke neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte geprüft und selektive Projektentwicklungen von Bestandsgrundstücken durchgeführt. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Des Weiteren können behördliche Vorgaben ein Risiko für den Projektentwicklungsfortschritt darstellen. Diesen Risiken begegnet die TLG mit einer konsequenten Prüfung der Auftragnehmer von Bauleistungen und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement, eine strenge Terminkontrolle sowie regelmäßige Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, um eine plangerechte Durchführung zu gewährleisten.

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

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

Immobilienbewertungsrisiko

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

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

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

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 Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

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. Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

Mai 2018 drohen bei Datenschutzverstößen sehr hohe Bußgelder. Aufgrund seiner Bedeutung wurde ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) eingerichtet. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an. 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 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 Einzelabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2024

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 verfügbungsbeschränkte 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 Arountown ausgebenen Darlehens zurückzuführen.

Die kurzfristigen Forderungen erhöhten sich um TEUR 388.539, hauptsächlich aufgrund von Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit gestundeten Kaufpreisen 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. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

Hamburg, den 16. April 2025

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer