

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

Inhalt

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	8
BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2021 .	12
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	12
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	12
1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....	13
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	15
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	15
2.1.2 Entwicklung des Büroimmobilienmarktes.....	15
2.1.3 Entwicklung des Einzelhandelsimmobilienmarktes	16
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	16
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	19
2.3.1 ERTRAGSLAGE	19
2.3.2 FINANZLAGE	21
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	22
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren.....	24
2.3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	27
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	28
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	28
3.1.1 Risikobericht und Einzelrisiken.....	28
3.1.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess	41
3.1.3 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	42
3.1.4 Gesamtrisikolage	43
3.1.5 Chancenbericht.....	43

3.2 PROGNOSEBERICHT	44
3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	44
3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung	45
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	47
4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	47
4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	48
4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	50
4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	51
4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	51
5. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄß § 312 AKTG	52
Konzernabschluss.....	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	54
Konzernbilanz.....	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	57
Konzernanhang	58
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG.....	58
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	58
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	58
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS.....	61
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS.	61
B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS.....	62
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	64
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	64
C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS.....	66
C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE.....	67

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .	68
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	68
D.2 SACHANLAGEN	71
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	71
D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE	72
D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	72
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER	73
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER...	74
D.8 VORRÄTE	74
D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	74
D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	75
D.11 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN.....	75
D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	76
D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	76
D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG	77
D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	78
D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	78
D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE	79
D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES.....	79
D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG.....	81
D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND	82
D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	82
D.22 FREMDKAPITALKOSTEN	84
D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN ..	84
D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	86
D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	86

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	87
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	87
E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE.....	95
E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	96
E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	100
E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN.....	101
E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE.....	101
E.7 VORRÄTE	102
E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	102
E.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN.....	103
E.10 EIGENKAPITAL	103
E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	106
E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN.....	106
E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	108
E.14 LATENTE STEUERN	109
E.15 STEUERSCHULDEN	110
E.16 VERBINDLICHKEITEN	110
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	112
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG.....	112
F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	112
F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	113
F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE.....	113
F.5 PERSONALAUFWAND.....	114
F.6 ABSCHREIBUNGEN	114
F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	114

F.8 FINANZERGEBNIS	115
F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	116
F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG.....	116
F.11 ERGEBNIS JE AKTIE	118
G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	119
H. SONSTIGE ANGABEN	121
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	121
H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	121
H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN	123
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	124
H.3 AUSFALLRISIKEN	126
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN.....	129
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	129
H.6 MARKTRISIKEN.....	131
H.7 SENSITIVITÄTEN.....	132
H.8 ANZAHL DER MITARBEITER	133
H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	134
H.10 IFRS-2-PROGRAMME	134
H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER	134
H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE.....	134
H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	135
Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen	136
Beziehungen zu nahestehenden Personen	139
H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	141
H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE	142

H.14 ANTEILSBESITZLISTE	143
H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	145

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die TLG IMMOBILIEN AG hat sich auch in dem sehr stark von der Corona-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2021 ein sehr gutes wirtschaftliches Ergebnis erzielt und sich am Markt behaupten können. Neben der weiteren Vertiefung des Zusammenschlusses mit der Aroundtown SA zu einem führenden Immobilienunternehmen hat die TLG IMMOBILIEN AG auf das sich ändernde Marktumfeld reagiert und wie auch schon im Jahre 2020 unter erfolgreicher Nutzung sich bietender Marktchancen das Portfolio bereinigt.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegende Rolle sehr sorgfältig ausgefüllt. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

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

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

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

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nebst den jeweiligen Lageberichten wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, (Ernst & Young) geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Jahres- und Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 06. April 2022 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Nach eingehender Diskussion stimmte der Prüfungsausschuss dem Ergebnis der Prüfung zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 06. April 2022 berichtete der Vorsitzende des Prüfungsausschusses die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns, den Abhängigkeitsbericht sowie die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Nach Durchsicht der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sowie auf Basis der abschließenden Ergebnisse seiner eigenen Prüfungen hat der Prüfungsausschuss keine Einwendungen. Der

Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Abhängigkeitsbericht gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2022 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,94 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2021 von Mio. EUR 100,3 vorsehen.

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Herr Sascha Hettrich hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der TLG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr David Maimon durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt. In der Hauptversammlung am 28. Dezember 2021 wurde Herr David Maimon sodann für eine weitere Amtszeit zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Die Bestellung erfolgte mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 28. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird.

Herr Ronny Schneider hat sein Amt als Vorstand mit Wirkung zum Ablauf des 9. Februar 2021 niedergelegt. Mit Wirkung zum 10. Februar 2021 wurde Herr Roy Vishnovizki zum Mitglied des Vorstandes und zum Vorstandsvorsitzenden der TLG IMMOBILIEN AG bestellt.

Herr Klaus Krägel und Herr Dvir Wolf wurden mit Wirkung zum 1. November 2021 zu neuen Mitgliedern des Vorstands bestellt.

Herr Roy Vishnovizki hat sein Mandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 und Herr Eran Amir sein Mandat mit Wirkung zum 28. Februar 2022 niedergelegt.

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

Berlin, im April 2022
Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FR' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Frank Roseen
Aufsichtsratsvorsitzender

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES 2021

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

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

Das Immobilienportfolio der TLG umfasst zum 31. Dezember 2021 Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen Großstädten, liegt. Die Aktivitäten der TLG zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen das ganzheitliche Management ihres Immobilienbestands, die sie, mit Unterstützung externer Dienstleister, ausführt:

Portfoliomanagement

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

Asset Management

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

Property Management

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

Development

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

Transaktionsmanagement

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

Strategie

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

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

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

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

der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen, Verkäufe, Verwaltungskosten und Finanzierung.

Das interne Berichtswesen sorgt für unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, vor allem anhand der wichtigsten Leistungsindikatoren „Funds from Operations“ (FFO) und „Loan to Value“ (LTV), die jeweils Gegenstand der regelmäßigen Finanzberichterstattung sind. Die Treiber der Leistungsindikatoren werden kontinuierlich überwacht und berichtet.

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES

Ende Dezember betrug der Büroflächenumsatz in den "Big 7" in Deutschland ("Big 7": Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) 3,29 Mio. m². Das waren rund 23 % mehr als im Vorjahr, wobei sich der prozentuale Anstieg gegenüber dem dritten Quartal fast verdoppelt hat. Bei den absoluten Volumina liegen Berlin und München mit 871.000 m² bzw. 663.000 m² weiterhin an der Spitze. Insbesondere in Berlin zeigen die Mieter ein verstärktes Interesse an Großflächen über 5.000 m². Seit dem vergangenen Sommer ist die Nachfrage nach Büroflächen erneut gestiegen und hat den Stand von vor der Pandemie nahezu erreicht. Sobald die Unsicherheiten der Pandemie überwunden sind und die Wirtschaft sich zu erholen beginnt, wird auch ein Nachfragewachstum im Büroimmobilienmarkt erwartet.

Die durchschnittliche Leerstandsquote ist verglichen mit dem Vorjahr um 23% gestiegen, bleibt in den "Big 7" mit 4,5 % jedoch niedrig. Betroffen waren die großen Städte der "Big 7", wobei der größte Teil dieser Flächen auf Frankfurt entfällt. Trotz der Zunahme des Leerstands ist die Nachfrage nach Büroflächen stabil und die durchschnittlichen Spitzenmieten haben sich als beständig erwiesen. Entgegen den Erwartungen stiegen die Spitzenmieten im Jahresvergleich um 1,6 %, davon hauptsächlich in Berlin (2,6 %), Frankfurt und München (jeweils 2,4 %).

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

2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTES

Insgesamt wurden im Jahr 2021 auf dem gesamten deutschen Markt rund 434.600 m² Einzelhandelsfläche umgesetzt. Auf die "Big 10"-Städte entfällt ein Gesamtvermietungsvolumen von 158.800 m², was einem Anstieg von rund 26 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Vier der sieben Städte der "Big 7" konnten ihre Vermietungsleistung verbessern, wobei Berlin (42.800 m²) ein Plus von 20 % im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre aufweist, gefolgt von Düsseldorf (28.800 m²), Hamburg (21.500 m²) und Köln (16.100 m²).

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

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

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Konzernjahresergebnis von Mio. EUR 315, FFO von Mio. EUR 127 und einem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von Mio. EUR 189 ab. Obwohl die TLG aufgrund der Pandemie mit einigen Herausforderungen konfrontiert war, blieb die Ertragslage stabil, da geeignete

Maßnahmen ergriffen wurden, ein intensiver Austausch mit den Mietern gepflegt wurde und die Mieteinnahmen genau überwacht wurden. Die TLG ist zudem bestrebt, mögliche Synergien und die Geschäftsintegration mit ihrer Mehrheitsaktionärin Aroundtown kontinuierlich zu nutzen.

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

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

Portfolio-Überblick

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

Zum 31. Dezember 2021 hatte das Portfolio der TLG (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) einen Marktwert von Mrd. EUR 4,1 (im Vorjahr Mrd. EUR 4,2). Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio:

Kennzahlen						Gesamt
	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	
Immobilienwert (TEUR) ¹	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.421	1.718	3.244	-	505	2.707
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ³	85.213	38.797	13.557	18.062	3.027	158.656
Miendite auf Istmiete (%) ²	4,0	6,1	5,1	-	11,3	4,6
EPRA Leerstandsquote (%)	9,3	9,2	2,7	14,6	2,8	9,5
WALT (Jahre)	4,5	4,8	8,0	2,6	3,3	4,6
Immobilien (Anzahl)	56	48	4	12	19	139

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.

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

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

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

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

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

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

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

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

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

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

Der Personalaufwand sank von TEUR 16.500 im Jahr 2020 auf TEUR 12.248 im Jahr 2021, was in erster Linie auf die sinkende Zahl der Mitarbeiter zurückzuführen ist. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf den Abschluss von Dienstleistungsvereinbarungen mit Aroundtown zur Realisierung von Effizienzgewinnen und Synergien sowie auf Änderungen der organisatorischen Abläufe zurückzuführen.

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

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

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

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

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

2.3.2 FINANZLAGE

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

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

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

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

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

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

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

Die folgende Tabelle stellt die Kapitalstruktur des TLG IMMOBILIEN-Konzerns dar. Vermögenswerte und Schulden mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig klassifiziert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

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

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

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loan to Value (LTV)

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

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

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

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

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

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

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

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

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

2.3.5 NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 waren bei der TLG 98 (Vorjahr: 129) Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Der Rückgang der Beschäftigtenzahl resultiert im Wesentlichen aus Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und der Nutzung von Synergien aus der Zusammenarbeit mit Aroundtown im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Geschäftstätigkeit der TLG ist mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche verbunden. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die TLG Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken können. Dies kann wiederum weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina oder die Liquidität nach sich ziehen. Sich aus der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

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

Die Bewertung aller Risiken erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- unwesentlich: 0 bis 10 %
- gering: > 10 bis 25 %
- mittel: > 25 bis 50 %
- hoch: > 50 %

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis Mio. EUR 0,3
- gering: > Mio. EUR 0,3 bis Mio. EUR 1,0
- mittel: > Mio. EUR 1,0 bis Mio. EUR 5,0
- hoch: > Mio. EUR 5,0 bis Mio. EUR 10,0
- sehr hoch: > Mio. EUR 10,0

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe sind analog zum Vorjahr übernommen worden.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der Value at Risk der TLG IMMOBILIEN wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt. Risiken mit einem sehr hohen Schadenspotenzial jenseits von Mio. EUR 10,0 liegen dabei außerhalb der 16-Felder-Matrix und werden mit besonderer Aufmerksamkeit überwacht.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der TLG IMMOBILIEN (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des TLG IMMOBILIEN-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der TLG IMMOBILIEN sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

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

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

Immobilien-spezifische Risiken

Transaktionsrisiko

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

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

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial von Transaktionsrisiken als gering eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen ebenfalls als gering eingeschätzt.

Mietausfall

Die TLG verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von wichtigen Ankermietern entstehen. Zur präventiven Minimierung des Zahlungsausfallrisikos erfolgt eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Mietausfallrisiko hat generell ein hohes Schadenspotenzial.

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

Vermietungsrisiko

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

Umwelt und Altlasten

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

nicht erheblich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird unverändert als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

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

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

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

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

Investitionen

Die TLG verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs-, sowie in Teilen Neubaumaßnahmen, den Immobilienbestand kontinuierlich aufwerten und optimieren soll. Darüber hinaus werden auf

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

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

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

Immobilienbewertung

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

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

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

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

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

Besondere Bedeutung kommt dabei den nach IFRS und Kapitalmarktstandards ermittelten finanziellen Leistungsindikatoren von Aroundtown zu, insbesondere dem EPRA NTA, der auch bei einem vorübergehend niedrigeren Börsenkurs für die Beurteilung der Bewertung maßgeblich bleibt. Ein Vertreter der TLG übt zudem eine Aufsichtsfunktion im Verwaltungsrat der Aroundtown aus. Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe weiterhin als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingeschätzt.

Finanzierung

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

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

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

Liquidität

Das Management des Konzerns achtet auf das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Zur Analyse zukünftiger Liquiditätsveränderungen wird für die erwarteten Zahlungsströme eine Liquiditätsvorschau für mindestens sechs Monate erstellt und regelmäßig aktualisiert. Im Berichtsjahr war die Liquidität der TLG zu jeder Zeit gesichert. Zukünftige Liquiditätsengpässe – z. B. durch ungünstige Entwicklungen der gesamtwirtschaftlichen Faktoren – können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, was zu negativen Auswirkungen auf die Finanz- und die Ertragslage der Gesellschaft führen könnte. Die Liquiditätsreserven der Gesellschaft sind durch die erfolgreichen Veräußerungen im Geschäftsjahr weiterhin ausreichend. Insofern wird die Eintrittswahrscheinlichkeit von Liquiditätsrisiken als gering eingeschätzt; der potenzielle Schaden eines möglichen Liquiditätsengpasses wird ebenfalls als unwesentlich eingestuft.

Steuerliches Risiko

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

Die Inanspruchnahme eines steuerlichen Wahlrechts setzt voraus, dass die TLG auch in zukünftigen Perioden bestimmte gesetzliche Voraussetzungen erfüllt, um von den positiven Steuereffekten profitieren zu können. Bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Anforderungen wird das Schadenspotenzial aus steuerlichen Risiken, einschließlich des Verlustpotenzials aus der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals, zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit dagegen als unwesentlich eingeschätzt.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts oder im Zusammenhang mit der Gesetzgebung in Bezug auf die Corona-Pandemie, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

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

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

Personalrisiko

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

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

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

Prozesskosten und Fristen

Die TLG ist grundsätzlich dem Risiko ausgesetzt, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungsleistungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus anfallen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen werden Rückstellungen gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst und regelmäßig überwacht.

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

Auch die Zunahme von Rechtsansprüchen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ändert nichts an dieser Einschätzung, da auch diesen regelmäßig eine längere außergerichtliche Verhandlungsphase vorausgeht und die Gerichtsverfahren planbar sind. Vor diesem Hintergrund bleiben Schadenspotenzial sowie Eintrittswahrscheinlichkeit auf einem unwesentlichen Niveau.

Presse und Image

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

Daten- und IT-Risiken

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

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

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 ist das Schadenspotenzial von Datenschutzverstößen aufgrund der Bewehrung mit hohen Bußgeldern sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des ERP-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

Interne und externe Straftaten

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

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

Risiken aus höherer Gewalt

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

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

Darüber hinaus könnten sich aus der COVID-19-Pandemie immobilienpezifische Risiken wie erhöhte Forderungsausfälle, das Ausbleiben neuer Mietvertragsabschlüsse oder Marktwertveränderungen von Immobilien im Bestand ergeben. Der Konzern verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven und Bewegungsspielraum bei seinen Covenants, um teilweise Mietausfälle, auch über einen längeren Zeitraum, verkraften zu können.

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

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Die Erfüllung der ESG-Kriterien der Europäischen Union (engl. Abkürzung für Umwelt, Soziales und verantwortungsbewusste Unternehmensführung) stellt neue Anforderungen an die TLG als Bestandhalterin von Gewerbeimmobilien. Ein schlechtes Rating an den Finanzmärkten, eine Verschlechterung der Bewertungsergebnisse, höhere Betriebskosten, geringere Mieteinnahmen, Schadensersatzforderungen wegen mangelnder Bewirtschaftung und vieles mehr können massive negative Auswirkungen haben. Deshalb beginnt die TLG mit der Planung von Einzelmaßnahmen wie EVCS, PV, Wärmepumpen, Heizungsanlagen, diversen Effizienzmaßnahmen und Smart Meters.

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

3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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

werden regelmäßige nachgelagerte Kontrollen in Form von internem Berichtswesen, Analysen wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz sowie Budgetkontrollen durchgeführt.

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

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

3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE

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

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

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

3.1.5 CHANCENBERICHT

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

Im Bereich Vermietung sorgt die TLG durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Flächennachfrage langjähriger, bonitätsstarker Mieter auf hohem Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung, u. a. durch die Anpassung an höhere technologische Standards, wodurch sich auch Chancen im Hinblick auf die Beseitigung von Leerstand ergeben können. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger an sich zu binden.

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

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der TLG ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die sie nur teilweise beeinflussen kann. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes bilden die aktuellen Einschätzungen des Unternehmens ab und sind daher mit Unsicherheit behaftet. Die tatsächliche Entwicklung der TLG kann sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht erheblich davon abweichen.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

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

Immobilienmarkt

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

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

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

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

Die Verbesserung der Kreditwürdigkeit durch die Zugehörigkeit zum Aroundtown-Konzern und die niedrigen Zinssätze lassen erwarten, dass die TLG auch in Zukunft in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen, im Wesentlichen über ihre Mehrheitsgesellschafterin, aufzunehmen. Im Jahr 2022 besteht nur in untergeordnetem Maße planmäßiger Refinanzierungsbedarf. Die TLG wird weiterhin an ihrem Ziel festhalten, den LTV unter 45 % zu halten.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

4.1. ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 war jederzeit gegeben.

4.3. VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig dargestellt:

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

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

Der größte Teil des Vermögens der TLG IMMOBILIEN AG umfasst das Anlagevermögen, welches im Wesentlichen die Immobilien sowie Anteile an verbundenen Unternehmen beinhaltet. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Buchwert des Anlagevermögens TEUR 3.665.538 und damit TEUR 314.228 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abgängen von Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 239.870. Darüber hinaus haben Abschreibungen sowie Rückzahlungen von an Tochtergesellschaften begebene Ausleihungen maßgeblich zur Reduktion des Anlagevermögens beigetragen. Gegenläufige Effekte resultierten aus Investitionen in Immobilien, der Erhöhung von Gesellschaftsanteilen an der WCM AG gegen Bareinlage sowie der Einbringung einer Immobilie in eine Tochtergesellschaft.

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

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

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

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

Im ersten Halbjahr 2021 hat die TLG IMMOBILIEN auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 zwei Aktienrückkäufe zum Erwerb von insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals in Höhe von Mio. EUR 103 durchgeführt. In der Folge wurden 4.486.963 TLG Aktien zum Preis von EUR 23,25 je Aktie und 1.946.583 TLG Aktien zum Preis von EUR 26,00 je Aktie zurückgekauft. Die TLG IMMOBILIEN hat eigene Anteile aus den zwei Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 154.933 erworben.

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

4.4. RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Konzern ein dominierendes Gewicht. Daher unterliegt sie den gleichen Chancen und Risiken wie der Konzern. Die Risiken der Tochterunternehmen wirken auf die TLG IMMOBILIEN AG entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Die einzelnen Risiken des Konzerns sind im Risikobericht dargestellt (vgl. Abschnitt 3.1.1).

4.5. PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des TLG IMMOBILIEN Konzerns in

Kapitel 3.2.2, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das operative Geschäft, gelten auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN AG.

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

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

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

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

"Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, ist die Gesellschaft nicht benachteiligt worden."

Berlin, 31. März 2022


Klaus Krägel
Mitglied des Vorstandes


Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	Verweis	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Mieterlöse		172.677	216.943
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		40.310	47.437
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.618	5.417
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		217.605	269.796
Aufwendungen aus Betriebskosten ¹		-48.745	-58.232
Aufwendungen für Instandhaltung		-5.389	-8.933
Übrige Leistungen ¹		-5.600	-3.034
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-59.735	-70.199
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	157.870	199.597
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien²	F.2	34.220	64.620
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3, E.1	188.686	361.837
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	24.809	64.120
Personalaufwand	F.5	-12.248	-16.500
Abschreibungen	F.6	-2.019	-1.889
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.7	-24.459	-26.434
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		366.859	645.352
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	69.260	76.841
Finanzerträge	F.8	968	994
Finanzaufwendungen	F.8	-37.378	-67.092
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	17.244	-7.031
Ergebnis vor Steuern		416.953	649.063
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.10	-101.907	-156.763
Konzernjahresergebnis		315.046	492.300
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:			
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		198	-85
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		-87	304
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	13.613	-8.528
Gesamtergebnis		328.770	483.991
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile	C.3	234	1.251
Hybridkapitalgeber	E.10	20.406	20.203
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		294.406	470.846
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR³	F.11	3,12	4,61
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR³	F.11	3,12	4,61
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		234	1.251
Hybridkapitalgeber		20.406	20.203
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		308.131	462.537

¹ Die bezogenen Dienstleistungen aus Property Management in Höhe von TEUR 1.599 (Vj.: TEUR 1.702) wurden im Berichtsjahr aus den übrigen Leistungen in die Aufwendungen aus Betriebskosten umgegliedert.

² Anpassung des Ausweises: zur besseren Lesbarkeit wird die Aufgliederung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien nur noch im Kapitel F.2 dargestellt.

³ Unter Berücksichtigung der Eliminierung von indirekt gehaltenen eigenen Anteilen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

in TEUR	Verweis	31.12.2021	31.12.2020
A) Langfristige Vermögenswerte		5.452.956	5.585.024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.099.102	4.241.381
Sachanlagen	E.2	358	513
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	1.590	2.576
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	1.320.411	1.303.838
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	10.194	14.995
Nutzungsrechte	E.2	3.848	2.011
Sonstige Vermögenswerte	E.6	17.454	19.712
B) Kurzfristige Vermögenswerte		607.905	1.061.198
Vorräte	E.7	86.860	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.5	10.999	10.676
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.6	119	26.169
Forderungen aus Ertragsteuern		3.380	2.670
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	256	115.732
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.6	2.091	3.013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.8	306.479	524.025
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.9	197.720	378.178
Bilanzsumme Aktiva		6.060.862	6.646.222

in TEUR	Verweis	31.12.2021	31.12.2020
A) Eigenkapital	E.10	3.446.107	3.433.800
Gezeichnetes Kapital		113.121	112.190
Kapitalrücklage		1.150.260	1.124.078
Gewinnrücklagen		2.134.039	1.961.005
Sonstige Rücklagen		1.115	-12.610
Eigene Anteile		-560.446	-371.862
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.838.089	2.812.801
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		599.562	599.562
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		3.437.651	3.412.364
Nicht beherrschende Anteile		8.455	21.437
B) Fremdkapital		2.614.755	3.212.422
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		2.172.585	2.922.499
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	599.530	826.390
Pensionsverpflichtungen	E.12	8.266	8.839
Sonstige langfristige Rückstellungen	E.13	130	176
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	16.088	34.973
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	600.000	1.200.000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.16	34.195	22.743
Passive latente Steuern	E.14	914.376	829.378
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		442.170	289.923
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.11	23.838	71.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.16	17.765	22.735
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	E.16	357.238	150.089
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.13	3.531	5.557
Steuerschulden	E.15	24.236	18.168
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.16	15.563	21.556
Bilanzsumme Passiva		6.060.862	6.646.222

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Verweis	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		416.953	649.063
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.4, E.2	2.019	1.889
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1, F.3	-188.686	-361.837
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.9	-17.244	7.031
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.13	-2.645	-1.787
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-19.298	-75.044
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G.	-7.446	-51.613
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	E.3	-69.260	-76.841
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-20.714	-154
Finanzerträge	F.8	-968	-994
Finanzaufwendungen	F.8	37.378	67.092
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.5/6	6.034	2.723
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.16	-9.286	-18.908
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		126.838	140.620
Erhaltene Dividenden	E.3/G.	66.217	0
Erhaltene Zinsen	G.	968	994
Gezahlte Zinsen	G.	-27.971	-34.832
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		-9.535	-5.640
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		156.516	101.142
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	523.211	533.197
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		18	155
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens		0	309
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-49.602	-141.247
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-5	-215
Einzahlung (Vj. Auszahlungen) aus zuvor verfügungsbeschränkten Finanzmitteln	E.4	115.309	-99.030
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-317	-1.049
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-2.992	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	C.2	0	78.611
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		585.621	370.731
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Auszahlung für die Tilgung von Unternehmensanleihen		0	-261.085
Auszahlungen für den Aktienrückkauf	E.10	-155.323	0
Dividendenzahlung	E.10	-108.821	-107.694
Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	E.16	-391.500	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		0	-1.056
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E.10	-20.406	-20.203
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.11	0	59.890
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.11	-282.364	-140.844
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-1.269	-367
Transaktionskosten im Zusammenhang mit Aufnahme von Hybridkapital und Unternehmensanleihen		0	-438
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-959.683	-471.798
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)		-217.545	75
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		524.025	523.950
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		306.479	524.025
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		306.479	524.025
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		306.479	524.025

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen				
in TEUR											
01.01.2020		112.074	1.148.041	1.577.372	-1.301	-3.015	616	0	590.844	22.016	3.446.647
Konzernjahresergebnis		0	0	470.846	0	0	0	0	20.203	1.251	492.300
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	304	-85	-8.528	0	0	0	-8.310
Gesamtergebnis		0	0	470.846	304	-85	-8.528	0	20.203	1.251	483.991
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aroundtown		0	0	0	0	0	0	-371.862	0	0	-371.862
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		116	2.037	-1.379	0	0	0	0	0	-775	0
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-107.694	0	0	0	0	0	0	-107.694
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.056	-1.056
Substitution des Hybridkapitals		0	0	-9.156	0	0	0	0	-590.844	0	-600.000
Ausgabe von Hybridkapital	E.10	0	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.10	0	0	0	0	0	0	0	-438	0	-438
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	5.039	0	0	0	0	-20.203	0	-15.164
Entnahme aus der Kapitalrücklage	E.10	0	-26.000	26.000	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges		0	0	-22	0	0	-600	0	0	0	-622
Veränderung der Periode		116	-23.963	383.634	304	-85	-9.128	-371.862	8.718	-580	-12.846
31.12.2020		112.190	1.124.078	1.961.005	-998	-3.100	-8.512	-371.862	599.562	21.437	3.433.800
01.01.2021											
		112.190	1.124.078	1.961.005	-998	-3.100	-8.512	-371.862	599.562	21.437	3.433.800
Konzernjahresergebnis		0	0	294.406	0	0	0	0	20.406	234	315.046
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-87	198	13.613	0	0	0	13.725
Gesamtergebnis		0	0	294.406	-87	198	13.613	0	20.406	234	328.771
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Aroundtown	E.3	0	0	0	0	0	0	-33.261	0	0	-33.261
Eigene Anteile aus dem Aktienrückkauf	E.10	0	0	0	0	0	0	-155.323	0	0	-155.323
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage		931	26.182	-17.104	0	0	0	0	0	-10.009	0
Anpassung nicht beherrschende Anteile	G.	0	0	-536	0	0	0	0	0	-2.456	-2.992
Dividendenzahlung	E.10	0	0	-108.821	0	0	0	0	0	0	-108.821
Garantiedividende	C.3	0	0	0	0	0	0	0	0	-750	-750
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	E.10	0	0	5.089	0	0	0	0	-20.406	0	-15.317
Veränderung der Periode		931	26.182	173.034	-87	198	13.613	-188.584	0	-12.982	12.306
31.12.2021		113.121	1.150.260	2.134.040	-1.084	-2.902	5.101	-560.446	599.562	8.455	3.446.107

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN") zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

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

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die TLG IMMOBILIEN AG erstellt diesen Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufgrund vertraglicher Verpflichtungen und macht sich insoweit nicht die Befreiungswirkung des § 291 HGB zu Nutze. Eine Änderung der Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses, eine Verpflichtung zur künftigen Erstellung und Offenlegung von Konzernabschlüssen nach IFRS sowie ein Verzicht auf die befreiende

Wirkung eines Konzernabschlusses eines Mutterunternehmens der TLG IMMOBILIEN AG nach §§ 291 ff. HGB erfolgt hierdurch nicht.

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode konsolidierten Beteiligung an Aroundtown zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 6. April 2022 billigen.

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

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden nur zum Zwecke der Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschriften nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB im Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Die Änderungen bieten den Anwendern temporäre Erleichterungsregelungen für die Auswirkungen, die sich aus der Ersetzung der Interbank Offered Rates (IBOR) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (risk-free rates "RFR") auf die Finanzberichterstattung ergeben werden. Die Änderungen sehen die folgenden praktischen Behelfe vor:

- einen praktischen Behelf, der es gestattet, Vertragsänderungen oder Änderungen der vertraglichen Cashflows, die sich unmittelbar aus der Reform ergeben – etwa Schwankungen eines Marktzinssatzes –, als Änderungen eines variablen Zinssatzes zu behandeln;
- einen praktischen Behelf, der Änderungen der Designation und der Dokumentation einer Sicherungsbeziehung, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind, zulässt, ohne dass dies zur Einstellung des Hedge Accounting führt;
- eine vorübergehende Befreiung von der Vorschrift der separaten Identifizierbarkeit, wenn ein RFR-Instrument zur Absicherung einer Risikokomponente eingesetzt wird.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Covid-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16) (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht.

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (lease modifications) aufgrund von Mietzugeständnissen, die unmittelbar infolge der Corona-Pandemie gewährt wurden. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers

eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine lease modification wäre.

Ursprünglich sollten diese Änderungen bis zum 30. Juni 2021 gelten. Da die Corona-Pandemie jedoch weiterhin anhält, verlängerte das IASB am 31. März 2021 den Anwendungszeitraum des praktischen Behelfs bis zum 30. Juni 2022. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS

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

	EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
28.06.2021		Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	Derzeit keine
28.06.2021		Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Verträge vor den geplanten Nutzungen	01.01.2022	Keine
28.06.2021		Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	Keine
28.06.2021		Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen 2018-2020	01.01.2022	Derzeit keine
19.11.2021		Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen		Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig	01.01.2023	Derzeit keine
02.03.2022		Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
02.03.2022		Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine

Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigem Geschäftsvorfall	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile

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

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

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen zu erfassen. Er ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der

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

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

C.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2021	2020
Stand 01.01.	60	46
Zugänge	2	15
Abgänge	-1	-1
Stand 31.12.	61	60

Am 31. März 2021 wurde die TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin, als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 12. April 2021.

Mit der TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin, wurde am 31. Dezember 2021 eine weitere Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet und am 05. Januar 2022 in das Handelsregister eingetragen.

Weiterhin erfolgte zum 31. Dezember 2021 die Anwachsung der WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin, auf die WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

in TEUR	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	
	31.12.2021	31.12.2020
Nicht beherrschende Anteile	2,39 %	6,98 %
Langfristige Vermögenswerte	497.046	494.349
Kurzfristige Vermögenswerte	140.614	198.677
Langfristige Schulden	-184.834	-274.043
Kurzfristige Schulden	-38.254	-66.733
Nettovermögen	414.571	352.250
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	9.908	24.587
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	32.477	47.743
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-11.343	-18.280
Ergebnis vor Steuern	14.487	30.869
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.728	-12.947
Konzernjahresergebnis	9.759	17.922
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	233	1.251
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividende	0	1.056
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.545	12.767
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-757	196.048
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-61.106	-105.872
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-58.317	102.943

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Prozentsatz der nicht beherrschenden Anteile um 4,59 %-Punkte verringert, da weitere Aktionäre der WCM AG das Umtauschangebot vom 9. Februar 2018 angenommen haben und ihre Aktien gegen TLG IMMOBILIEN-Aktien getauscht haben.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf der Grundlage von Immobilienbewertungen die von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Jones Lang LaSalle SE, Apollo Valuation & Research GmbH sowie CBRE GmbH erstellt worden sind. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

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

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

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

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

Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) bzw. in Einzelfällen baurechtlich untergenutzte Objekte, wenn deren baurechtliche Ausnutzung gesichert ist, werden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet. Der Bodenwert wird

analog unbebauter Grundstücke abgeleitet, wobei zusätzlich Abbruchkosten und ggf. restliche Reinerträge berücksichtigt werden.

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

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

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien;
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse;
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln;
- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen;
- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten;
- Kosten für bautechnische Maßnahmen wie Mieterausbauten im Rahmen künftiger Neuvermietungen, Maßnahmen zum Erhalt der Objektqualität, Sanierungen, Modernisierungen und Projektentwicklungen basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen.

D.2 SACHANLAGEN

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2021	2020
Selbst genutzte Immobilien	50-60	50-60
Technische Anlagen und Maschinen	8-15	8-15
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	3-13

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

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

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

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

Im Zusammenhang mit der anhaltenden Corona-Pandemie ist seit März 2020 ein Rückgang der Aktienkurse von börsennotierten Immobiliengesellschaften zu beobachten. Auch der Aktienkurs der Aroundtown ist im Geschäftsjahr 2021 gefallen und lag am 31. Dezember 2021 mit 5,32 EUR unter dem Buchwert pro Aktie für die at-equity bilanzierten Anteile an Aroundtown (vor Anpassung eigener Anteile) von 9,38 EUR. Gemäß IAS 28.42 ist vor diesem Hintergrund der Buchwert der Investition auf Wertminderung zu überprüfen, indem sein erzielbarer Betrag mit dem Buchwert verglichen wird. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Kapitel E.3 verwiesen.

D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

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

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

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

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

Nutzungsrechte wird über der Laufzeit des Leaseback-Verhältnisses in Form reduzierter Abschreibungsbeträge des Nutzungsrechts realisiert.

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

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

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

D.8 VORRÄTE

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

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

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

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.22 verwiesen.

D.9 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich

Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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

D.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

D.11 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

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

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

D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

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

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

D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit und als Anreizsystem zur langfristigen Bindung an die TLG IMMOBILIEN erhalten bestimmte Mitglieder des Vorstands sowie ausgewählte Führungskräfte des Konzerns eine anteilsbasierte Vergütung in Form eines Long-Term-Incentive-Plans (LTI). Der LTI berechtigt den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von dem EPRA NAV der Gesellschaft ist. Somit liegt eine Share-Based Payment Transaction im Sinne des IFRS 2 vor.

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

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

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

D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

D.17 BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

D.18 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

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

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

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

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

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2021 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie H.1.

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

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

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

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.20 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

D.21 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

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

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

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne

zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

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

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

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

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

D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.23 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Die beauftragten Bewerter haben aufgrund der weiterhin nicht abschätzbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie für 35 (Vj.: 83) Immobilien (10 (Vj.: 7) Büroimmobilien, 23 (Vj.: 55) Einzelhandelsimmobilie, 2 (Vj.: 5) Hotelimmobilien, keine (Vj.: 16) sonstigen Immobilien), die zusammen ca. 20 % (Vj.: 29 %) des Bestandswerts ausmachen, ihre Bewertung unter Hinweis auf eine wesentliche Bewertungsunsicherheit vorgenommen. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.14 verwiesen.
- at-equity-Bilanzierung: Der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown (ca. 13,99 %) wird nach der Equity-Methode bilanziert, obwohl die TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2021 weniger als 20 % der Stimmrechtsanteile hält. Aufgrund eines von der Gesellschaft bereits bei Aktienerwerb zugesagten Sitzes im Verwaltungsrat der Aroundtown und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Beteiligung an Aroundtown gemäß IAS 28.6 nach der Equity-Methode bilanziert. In der Hauptversammlung am 16. Dezember 2019 wurde Herr Ran Laufer wirksam als von der TLG IMMOBILIEN entsandtes Mitglied des Aufsichtsorgans bestellt. Im Geschäftsjahr 2021 gab es diesbezüglich keine Änderungen. Hierzu wird auf Kapitel E.3 verwiesen.

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

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der TLG IMMOBILIEN-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Diese Unsicherheit betrifft nicht nur die Folgen von Lockdown-Maßnahmen auf die Zahlungsfähigkeit von Mietern, sondern mittel- bis langfristig möglicherweise auch Änderungen des Nachfrageverhaltens bei den unterschiedlichen Assetklassen. Auch die Bewerter haben in ihren Gutachten zum Teil explizit auf die bestehenden Unsicherheiten hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Folgen der COVID-19-Pandemie, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgt. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurde, wie im Vorjahr, mit keinem Kunden ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt.

D.25 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i. V. m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgt der Ausweis auf Basis der Frage, ob die Anteile entsprechend ihrer vertraglichen Ausgestaltung gemäß IAS 1.54 q dem Eigen- oder Fremdkapital zuzuordnen sind. Hierbei wird vor allem darauf abgestellt, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft partizipieren.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	4.241.381	4.707.397
Zukäufe	0	74.719
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	45.543	65.027
Umgliederung in Vorratsimmobilien	-86.126	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-290.874	-968.329
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	188.686	361.837
Sonstiges ¹	493	730
Buchwert zum 31.12.	4.099.102	4.241.381

¹ Ausweis angepasst: Vorjahr enthält Umgliederung in Sachanlagen (TEUR -1.050)

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2021 um 3,4 % auf TEUR 4.099.102 (Vj.: TEUR 4.241.381) reduziert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Jahr 2021 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 290.874 (Vj.: TEUR 968.329) sowie in Vorratsimmobilien von TEUR 86.126 (Vj.: TEUR 0). Diese Abgänge konnten zum Teil durch Aktivierungen von TEUR 45.543 (Vj.: TEUR 65.027) sowie ein positives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 188.686 (Vj.: TEUR 361.837) kompensiert werden. Zukäufe erfolgten im Jahr 2021 nicht.

Im Vorjahresvergleich sind die Umgliederungen deutlich gesunken, was insbesondere darin begründet ist, dass im Vorjahr verschiedene größere Einzelhandelspakete veräußert worden sind. Aber auch im Jahr 2021 konnten Marktopportunitäten für den Verkauf genutzt werden. Dabei sind zwei größere Einzelverkäufe besonders hervorzuheben, nämlich der Verkauf der Büroentwicklung „Annenhöfe“ in Dresden sowie eines Entwicklungsgrundstückes in Berlin, das durch aktives Asset Management bis zur Baureife entwickelt wurde. Der mit rund 49 % des Wertes größte Anteil der Umgliederungen (inkl. in Vorratsimmobilien) entfällt auf Immobilien der Assetklasse Invest, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (23 %), Büroimmobilien (21 %) und Hotels (7 %). Für rund 38 % der Umgliederungen ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Bilanzstichtag bereits erfolgt.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 45.543 (Vj.: TEUR 65.027) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 3.879 (Vj.: TEUR 11.143), Mieterausbauten von TEUR 4.880 (Vj.: TEUR 4.845) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 36.783 (Vj.: TEUR 49.040). Rund 92 % der auf Entwicklungsmaßnahmen entfallenden Aktivierungen sind für das im Bau befindliche Büroprojekt „Annenhöfe“ in Dresden erbracht worden.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) spiegeln sich verschiedene Effekte wider. So zeigt sich, dass der Immobilienmarkt bezogen auf einige Teilmärkte im Vorjahresvergleich an Dynamik gewonnen hat. Differenziert nach Assetklassen entfällt die Marktanpassung zu 58 % (Vj.: 56 %) auf Büroimmobilien, gefolgt von Immobilien der Assetklasse Invest mit 26 % (Vj.: 48 %), Einzelhandelsimmobilien mit 13 % (Vj.: - 3 %) sowie sonstige Immobilien mit 3 % (Vj.: 0 %).

Die größte positive Wertentwicklung zeigt sich bei den Büroimmobilien wie schon in den Vorjahren am Standort Berlin, aber auch die Standorte Frankfurt am Main, Dresden/Leipzig/Rostock sowie selektiv Immobilien an anderen Standorten zeigen leicht positive Effekte. Dabei haben wie schon im Vorjahr Immobilien mit Mietern der öffentlichen Verwaltungen als sicheres Anlageprodukt eine weiterhin erhöhte Nachfrage erfahren, die sich in erhöhten Preisen widergespiegelt hat. Die Immobilien der Assetklasse Invest sind ausgenommen eines Objektes in Dresden ausschließlich in Berlin gelegen. Die positive Marktanpassung in dieser Assetklasse ist insbesondere in der hohen Nachfrage nach Grundstücken mit zukünftigem Baupotential am Standort Berlin begründet. Die erhöhte Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien mit Ankermieter des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Nahversorgung, die sich in der Covid 19 Pandemie als krisenfest gezeigt haben, begründet im Wesentlichen deren positive Wertentwicklung. Gegenläufige Effekte ergeben sich insbesondere durch einzelne größere Mietvertragsbeendigungen, so dass die Marktanpassung von insgesamt TEUR 176.214 eine Wertveränderung um 4,2 % (Vj.: 7,7 %) begründet. Dabei zeigen sich wie im Vorjahr mit einem Anteil von 78 % (Vj.: 82 %) die größten Bewertungseffekte in Berlin, gefolgt von Dresden/Leipzig/Rostock mit 13 % (Vj.: 15 %), dem Rhein-Main Gebiet mit 4 % (Vj.: 7 %) sowie den sonstigen Standorten mit 5 % (Vj.: -4 %).

Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2021 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte oder

Vorratsimmobilien, führt die Marktanpassung zu einer Werterhöhung des Bestandes um 4,5 %, unter Berücksichtigung von Aktivierungen von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen ergibt sich eine Erhöhung um 4,8 %. Die positivsten Markteffekte zeigen sich in den Assetklassen Büro, Invest und Einzelhandel mit marktbedingten Werterhöhungen von 5,1 %, 4,6 % und 4,0 %. Aber auch in der Assetklasse Hotel zeigt sich eine leichte Erhöhung um 1,8 %, während die sonstigen Immobilien mit minus 0,6 % eine leichte Reduzierung aufweisen. Für einige Immobilien wurden überdurchschnittliche Marktwertanpassungen vorgenommen. Diese Neueinschätzungen der Potenziale basieren auf in 2021 neu erlangten Informationen, insbesondere aufgrund der Resonanzen des Marktes im Zuge der deutlich gestiegenen Verkaufsaktivitäten der Gesellschaft. Diese Immobilien mit überdurchschnittlichen Marktwertanpassungen betreffen wie schon im Vorjahr insbesondere Objekte mit langfristigen Mietverträgen mit Mietern der öffentlichen Hand bzw. mit weiteren Entwicklungspotentialen.

Zum Bilanzstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die, bezogen auf den Wertanteil, von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG zu rund 58 % (Vj.: 65 %), von Jones Lang LaSalle SE zu rund 31 % (Vj.: 26 %), von der apollo valuation & research GmbH zu rund 9 % (Vj.: 9 %) sowie der CBRE GmbH zu rund 2 % (Vj.: 0 %) durchgeführt worden sind.

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

Stand 31.12.2021	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Bewertungen (Anzahl)	56	47	4	5	8	120
Investment Properties (TEUR)	2.110.221	625.125	263.865	653.341	25.860	3.678.413
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Bewertungen (Anzahl)	0	1	0	2	11	14
Investment Properties (TEUR)	0	9.550	0	27.380	1.260	38.190
Residualwertverfahren						
Bewertungen (Anzahl)	0	0	0	6	0	6
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	382.500	0	382.500
Gesamt						
Bewertungen (Anzahl)	56	48	4	13	19	140
Investment Properties (TEUR)	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102

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

Stand 31.12.2020	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest¹	Sonstige	Gesamt
Discounted-Cashflow-Verfahren						
Bewertungen (Anzahl)	58	61	5	6	8	138
Investment Properties (TEUR)	2.073.558	683.061	284.818	638.205	26.170	3.705.811
Liquidationswertverfahren / Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)						
Bewertungen (Anzahl)	1	1	0	2	12	16
Investment Properties (TEUR)	3.400	9.549	0	34.700	1.120	48.769
Residualwertverfahren						
Bewertungen (Anzahl)	0	0	0	8	0	8
Investment Properties (TEUR)	0	0	0	486.800	0	486.800
Gesamt						
Bewertungen (Anzahl)	59	62	5	16	20	162
Investment Properties (TEUR)	2.076.958	692.610	284.818	1.159.705	27.290	4.241.381

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

Zum 31. Dezember 2021 wurden neun Immobilien (Vj.: 12) mit einem Wert von TEUR 419.430 (Vj.: TEUR 534.449) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des „Konzepts des Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Nach dem erfolgten Verkauf der Büroentwicklung „Annenhöfe“ in Dresden befand sich zum Berichtsstichtag keine Immobilien in der Bauphase.

Mit einem Wertanteil von 89,7 % (Vj.: 87,4 %) wurde der überwiegende Teil der Immobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Das Liquidations-/Vergleichswertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten kam mit 0,9 % (Vj.: 1,1 %) bei unbebauten Grundstücken, bei bebauten Grundstücken mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) und bei baurechtlich untergenutzten Objekten zur Anwendung. Bei sechs Bewertungen mit einem Wertanteil von 9,3 % (Vj.: 11,5 %) wurde das Residualwertverfahren angewendet. Voraussetzung für die Anwendung des Residualwertverfahrens ist, dass die zukünftige Nutzung hinreichend konkret bestimmt ist und keine wesentlichen Gründe einer Umsetzung entgegenstehen. Für die nach dem Residualwertverfahren bewerteten Immobilien wurden für die Bewertung zum 31. Dezember 2021 die noch offenen Baukosten inklusive Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes im Durchschnitt mit 2.982 EUR/m²-Bruttogeschossfläche (Vj.: 2.799 EUR/m²-Bruttogeschossfläche) und die Entwicklermarge zwischen 8 % (Vj.: 5 %) und 15 % (Vj.: 15 %) eingeschätzt. Bei Immobilien, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt, bewegt sich die Entwicklermarge – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Ende der Spanne. Keine Immobilie, die nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde, war zum Berichtsstichtag im Bau.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 176.214 (Vj.: TEUR 361.837) entfiel nahezu vollständig auf den ruhenden Bestand. Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des ruhenden Bestandes im Jahresvergleich differenziert nach Regionen.

Ruhender Bestand 31.12.2021 versus 31.12.2020	Einheit	Berlin	Dresden/ Leipzig/ Rostock	Rhein- Main	Sonstige Standorte	Gesamt
Investment Properties 31.12.2021 ¹	TEUR	2.431.298	560.068	549.259	558.477	4.099.102
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	TEUR	139.489	24.159	9.741	15.653	189.042
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	%	6,1	4,5	1,8	2,9	4,8
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2021	%	4,03	4,83	4,66	5,01	4,38
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	Pkt.	0,01	-0,07	-0,24	-0,19	-0,06
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt 31.12.2021 ²	%	3,82	5,27	4,60	5,76	4,43
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	Pkt.	-0,12	-0,21	-0,20	-0,20	-0,16
Jahresnettokaltmiete 31.12.2021	TEUR	65.256	32.008	28.127	33.264	158.656
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	TEUR	2.108	1.564	-2.086	-4.739	-3.153
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	%	3,3	5,1	-6,9	-12,5	-1,9
Durchschnittliche Istmiete 31.12.2021 ³	EUR/m2/Monat	13,22	9,14	13,55	9,62	11,18
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	EUR/m2/Monat	0,42	0,31	0,03	-0,14	0,18
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	%	3,3	3,5	0,3	-1,4	1,7
Durchschnittliche Marktmiete 31.12.2021 ³	EUR/m2/Monat	16,91	10,46	13,13	9,28	12,34
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	EUR/m2/Monat	0,49	0,21	0,07	0,04	0,23
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	%	3,0	2,1	0,5	0,5	1,9
EPRA Leerstandsquote 31.12.2021	%	6,1	2,8	16,0	18,8	9,5
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	Pkt.	2,5	-2,8	6,7	12,9	4,1
WALT 31.12.2021	Jahre	4,6	5,3	3,4	5,1	4,6
Veränderung 31.12.2021 vs. 31.12.2020	Jahre	-0,4	-0,6	0,3	0,5	-0,1

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien per 31. Dezember 2021 ohne Zukäufe 2021

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Bezogen auf den ruhenden Bestand zeigt sich insgesamt eine Wertveränderung um 4,8 %, wobei wie schon im Vorjahr die Berliner Immobilien mit 6,1 % den Treiber darstellen, gefolgt von den Standorten Dresden/Leipzig/Rostock mit 4,5 %. Die anderen Standorte zeigen sich zwar insgesamt wertstabil mit leicht positiven Effekten, gedämpft wird dieser Effekt aber durch einzelne größere Mietvertragsbeendigungen, die sich an diesen Standorten insbesondere in der

reduzierten Jahresnettokaltmiete sowie der Erhöhung der EPRA Leerstandsquote widerspiegeln. So verzeichnet der ruhende Bestand im Jahr 2021 insgesamt eine Reduzierung der Jahresnettokaltmiete um TEUR 3.153 bzw. - 1,9 %. Die Reduzierung ist insbesondere in Mietvertragsbeendigungen in drei Immobilien an den Standorten Eschborn (Rhein-Main) sowie an den sonstigen Standorten Bonn und Straubing begründet, die durch die positiven Vermietungsergebnisse nicht kompensiert werden konnten. Ohne diese drei Objekte ergibt sich ein Mietzuwachs von TEUR 3.635 bzw. 2,4 %. In der zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Jahresnettokaltmiete sind Mietverträge nicht berücksichtigt, die zwar zum Stichtag schon unterschrieben sind, deren Mietbeginn aber nach dem Stichtag liegt. Die schon vertraglich gebundene Jahresnettokaltmiete dieser zukünftig beginnenden Verträge beträgt TEUR 3.216. Bedingt durch die Mietvertragsbeendigungen hat sich die EPRA Leerstandsquote im Jahresvergleich um 4,1 Prozentpunkte auf 9,5 % erhöht. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) hat sich bedingt durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen nur leicht um 0,1 Jahre auf 4,6 Jahre reduziert.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 31. Dezember 2021 dargestellt.

Stand 31.12.2021	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	2.110.221	634.675	263.865	1.063.221	27.120	4.099.102
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,34	5,08	5,46	3,43	4,84	4,38
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,27	5,51	4,92	3,60	10,71	4,43
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	12,20	9,72	14,42	12,31	-	11,18
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	14,40	9,33	15,92	19,77	-	12,34
EPRA Leerstandsquote in %	9,3	9,2	2,7	14,6	2,8	9,5
Anteil befristete Mietverträge in %	96,4	96,2	99,4	95,4	99,7	96,6
WALT in Jahren	4,5	4,8	8,0	2,6	3,2	4,6

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

31.12.2020	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Investment Properties in TEUR	2.076.958	692.610	284.818	1.159.705	27.290	4.241.381
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,43	5,27	5,49	3,36	7,72	4,41
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in % ¹	4,49	5,75	4,78	3,63	8,30	4,60
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	11,94	9,81	14,05	-	4,69	11,03
Durchschnittliche Marktmiete in EUR/m ² /Monat ^{2,3}	13,98	9,42	15,54	-	3,97	12,05
EPRA Leerstandsquote in %	5,1	6,6	3,0	6,4	2,5	5,5
Anteil befristete Mietverträge in %	97,4	96,6	99,5	94,0	99,7	97,0
WALT in Jahren	4,6	4,7	9,2	2,4	3,9	4,7

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

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

³ Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Die TLG IMMOBILIEN geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der TLG IMMOBILIEN liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2021:

Investment Properties zum 31. Dezember 2021 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2021	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
Angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	4.671.232	4.489.312	4.317.402
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	4.260.932	4.099.102	3.945.052
	+0,5%	3.943.812	3.797.052	3.656.632

Investment Properties zum 31. Dezember 2020 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2020	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
Angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	4.790.145	4.611.574	4.440.592
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	4.402.493	4.241.381	4.088.888
	+0,5%	4.099.515	3.952.896	3.813.253

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2021	152.711	416.257	193.916	762.883
31.12.2020	164.822	436.252	240.882	841.956

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 48 (Vj. TEUR 70) vereinnahmt.

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

E.2 SACHANLAGEN, IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Der Rückgang der Sachanlagen sowie der immateriellen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung. Der Anstieg in den Nutzungsrechten resultiert im Wesentlichen aus der Bilanzierung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer Büroimmobilie, welche im ersten Quartal 2021 veräußert und zur weiteren Eigennutzung sowie zur Untervermietung teilweise zurück gemietet wurde. Im Vorjahr war diese Immobilie in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

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

Nutzungsrechte zum 31.12.2020 in TEUR	Immobilien	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.	1.694	327	2.020
Zugänge zu Nutzungsrechten	288	108	396
Abgänge von Nutzungsrechten	0	0	0
Abschreibungen	-162	-245	-407
Stand zum 31.12.	1.819	190	2.010

E.3 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown 13,99 % (zum 31. Dezember 2020 13,53 %). Im Geschäftsjahr 2021 wurden von der Aroundtown verschiedene Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die den Anteil der TLG IMMOBILIEN an Aroundtown nach IFRS Rechnungslegungsgrundsätzen beeinflusst haben.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown durch weitere Kapitalerhöhungen der Aroundtown im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktiendividenden sowie anteilsbasierten Vergütungen um insgesamt 0,27 % reduziert. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Verlusten aus dem Abgang von Anteilen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 11.834, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Weiterhin hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown aufgrund der von Aroundtown im Laufe des Geschäftsjahres 2021 zurückgekauften eigenen Aktien (76.478.246) um 0,73 %-Punkte erhöht. Die Erhöhung des Anteilsbesitzes wurde wie ein fiktiver Kauf von Anteilen bewertet. Da der den fiktiv erworbenen Anteilen zuzuordnende anteilige beizulegende Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden den Börsenkurs der erworbenen

Anteile überschritten hat, entstand ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 19.260, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown somit 13,99 %. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie der im Geschäftsjahr von Aroundtown zusätzlich gekauften Aktien an der TLG IMMOBILIEN in Höhe von 4,5 % haben sich auch die eigenen Anteile um TEUR 33.261 auf TEUR 405.123 erhöht.

Aus der im Geschäftsjahr 2021 im Konzernabschluss der Aroundtown erfolgten Vollkonsolidierung der zuvor als at-equity-Beteiligung bilanzierten Grand City Properties S.A. („GCP“) resultiert im Rahmen der at-equity-Bilanzierung der Beteiligung der TLG IMMOBILIEN an der Aroundtown die Auflösung stiller Lasten sowie ein entsprechender Abgang vom Geschäfts- oder Firmenwert.

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

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Buchwert zum 01.01.	1.303.838	1.580.641
Anteiliges Konzernjahresergebnis	69.260	76.841
Anteiliges sonstiges Ergebnis	13.613	-8.528
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	19.260	58.101
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	-11.834	-5.604
Eigene Anteile aus Rückbeteiligung	-33.261	-371.862
Umgliederung in Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter (Dividende)	-40.466	-25.751
Auflösung stiller Lasten aus Vollkonsolidierung GCP	74.233	0
Abgang Geschäfts- oder Firmenwert aus Vollkonsolidierung GCP	-74.233	0
Buchwert zum 31.12.	1.320.411	1.303.838

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigentumsanteil der TLG IMMOBILIEN in %	13,99	13,53
Langfristige Vermögenswerte	33.854.200	26.240.500
Kurzfristige Vermögenswerte	5.528.900	4.781.100
Langfristige Schulden	-18.620.100	-14.364.500
Kurzfristige Schulden	-1.606.600	-1.074.100
Nettovermögen (100 %)	19.156.400	15.583.000
Abzgl. Anteil Minderheitsaktionäre und Hybridkapitalgeber	-8.622.800	-5.158.200
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.473.651	1.410.475
Rückbeteiligungen ¹	-261.302	-207.231
Aufdeckung stiller Lasten	-90.408	-177.613
Geschäfts- oder Firmenwert	198.470	278.207
Buchwert des Anteils am at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.	1.320.411	1.303.838

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Umsatzerlöse	1.323.200	1.180.290
Konzernjahresergebnis	1.078.100	906.400
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	642.200	651.718
Sonstiges Ergebnis	107.700	-73.201
Gesamtergebnis	1.185.800	833.199
davon auf die Aktionäre der Arountown SA entfallend	741.800	578.500

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mio. EUR 29.115,9, Vj. Mio. EUR 21.172,4), die entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Insbesondere folgende wesentliche Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sensitivitätsanalysen werden für die Bewertung herangezogen:

	31.12.2021	31.12.2020
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	5,3 %	5,6 %
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt in %	4,5 %	4,9 %
Wachstum Marktmiete, gewichteter Durchschnitt in %	1,8 %	1,7 %

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2021

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

Investment Properties zum 31. Dezember 2020

Portfolioübersicht nach Assetklassen Stand 31.12.2020	Büro	Hotel	Einzelhandel	Logistik/ Großhandel/ Sonstige	Grundstücke für Entwicklung und andere Rechte	Gesamt
Investment Properties in Mio. EUR	11.558	5.409	1.685	638	1.882	21.172
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Jahr	10,8	14,1	10,2	3,6	0	10,8
EPRA Leerstandsquote in %	11,6	4,0	9,6	11,0	0	8,9
Mietrendite in %	4,0	5,5	5,1	5,4	0	4,6
WALT in Jahren	4,6	17,3	5,0	5,7	0	8,9

Die langfristigen Schulden bestehen im Wesentlichen aus den Anleihen (Mio. EUR 13.934,6, Vj.: Mio. EUR 10.386,4).

Der Buchwert der at-equity-Beteiligung zum 31. Dezember 2021 von TEUR 1.320.411 reflektiert die um das anteilige Ergebnis fortgeschriebenen Anschaffungskosten der Anteile (abzgl. eigene Anteile aus der Rückbeteiligung), die auf Basis des Net Asset Values zum Anschaffungszeitpunkt (EUR 8,30 pro Aktie) bestimmt wurden. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die anteilige Marktkapitalisierung der Anteile TEUR 978.540. Der Börsenkurs lag am Bilanzstichtag bei EUR 5,32 pro Aktie.

Der auf dem NAV basierende Wert der Anteile entspricht dem Nutzungswert der an der Aroundtown gehaltenen Anteile. Er spiegelt den Barwert der geschätzten, künftigen Zahlungsströme, die aus den Dividenden der Investition und aus der endgültigen Veräußerung

der Investition voraussichtlich resultieren, wider. Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit der Aroundtown ist der EPRA NTA im Rahmen des EPRA NAV-Verfahrens im Berichtsjahr 2021 als maßgebliche Kennziffer für die Ermittlung des Nutzungswerts heranzuziehen. Für die Bewertung von Immobiliengesellschaften stellt der EPRA NTA einen geeigneten Bewertungsmaßstab für die Ableitung des Nutzungswertes des Eigenkapitals dar. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete beizulegende Zeitwert der Anteile an Aroundtown lag zum 31. Dezember 2021 unter dem auf dem EPRA NTA basierenden Nutzungswert. Die Entwicklung des Börsenkurses hat durch die gegenwärtige spezielle Marktsituation unter Einfluss der COVID-19-Pandemie nur eingeschränkt Aussagekraft hinsichtlich der langfristigen Unternehmensentwicklung und Ertragskraft der Aroundtown. Angesichts der natürlich begrenzten Zeit der Pandemie und der weltweiten Einführung von Impfprogrammen werden langfristig keine negativen wirtschaftlichen oder geschäftlichen Auswirkungen erwartet. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass die COVID-19-Effekte für den Börsenkurs nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehender Natur sind. Die Aroundtown weist zum 31. Dezember 2021 einen EPRA NTA von EUR 10,20 pro Aktie aus, woraus sich auf Basis der gehaltenen Anteile ein auf die TLG IMMOBILIEN entfallender EPRA-NTA von Mio. EUR 1.876,1 errechnet. Dieser übersteigt den Beteiligungsansatz vor Anpassung eigener Anteile in Höhe von Mio. EUR 1.725,5 bzw. etwa EUR 9,38 pro Aktie. Insoweit ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren, aus dem Börsenkurs abgeleiteten, beizulegenden Zeitwert nicht vorzunehmen.

E.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Ausleihungen	9.027	9.027
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	63	227
Verfügungsbeschränkte Guthaben	89	115.398
Derivative Finanzinstrumente	1.165	2.946
Übrige finanzielle Vermögenswerte	106	3.128
Summe	10.450	130.727

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

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

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen, der Derivate sowie mit TEUR 2 (Vj.: TEUR 3.021) der übrigen Vermögenswerte langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	14.712	13.711
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-3.713	-3.035
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.999	10.676
davon aus Vermietung und Verwaltung	10.487	10.397
davon aus Veräußerung von Immobilien	311	78
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198	201

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

E.6 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	119	26.169
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	19.545	22.725
Abgrenzungen	2.757	3.660
Geleistete Anzahlungen	35	35
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	15.796	17.338
Übrige sonstige Vermögenswerte	957	1.692
Summe Forderungen und Vermögenswerte	19.664	48.894

Die Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter Aroundtown sind kurzfristig und beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus den Service-Verträgen mit der Aroundtown Gruppe.

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

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 2.091 (Vj.: TEUR 3.013) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.7 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	92	92
Grundstücke mit im Bau befindlichen Immobilien	86.126	0
Unbebaute Grundstücke	642	642
Summe	86.860	734

Der Anstieg in den Vorräten resultiert aus der Übertragung einer Entwicklungsimmoblie aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Veräußerung dieser bereits im Bau befindlichen Immobilie bedingt deren Fertigstellung im Jahr 2022 bis zu einem vereinbarten Abnahmestadium (Forward-Deal), wodurch eine Entwicklung mit dem Ziel des Verkaufs und damit eine Nutzungsänderung der Immobilie vorliegt.

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

in TEUR	2021	2020
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von weniger als einem Jahr	86.126	0
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	734	734

E.8 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bankguthaben	306.478	524.018
Kassenbestände	2	7
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	306.479	524.025

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

E.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	378.178	3.018
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	310.172	1.043.373
Umgliederung aus Sachanlagen	20	9.163
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-490.649	-677.376
Buchwert zum 31.12.	197.720	378.178

¹ Ausweis angepasst: Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 19.298 (Vj.: TEUR 75.044).

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

Zum Berichtsstichtag werden 12 (Vj.: 47) Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte der Assetklasse Einzelhandel. Mit Ausnahme eines Objektes, für welches der Kaufvertrag im Januar 2022 unterzeichnet wurde, waren zum Berichtsstichtag alle Verkäufe notariell beurkundet. Für zwei Objekte ist der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits im ersten Quartal 2022 erfolgt.

E.10 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 113.121 (Vj.: TEUR 112.190). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.150.260 (Vj.: TEUR 1.124.078) aus. Die Veränderungen (TEUR 26.182) resultieren aus der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 173.035 auf TEUR 2.134.039 (Vj.: TEUR 1.961.005) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 294.406, die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 108.821 an die Aktionäre, was EUR 1,02 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 2.902 (Vj.: TEUR 3.100), kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 1.084 (Vj.: TEUR 998) sowie anteiliges sonstiges Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR - 5.101 (Vj.: TEUR 8.512).

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

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

01.01. - 31.12.2020 in TEUR	Vor latenten Steuern	Latentes Steuerergebnis	Nach latenten Steuern
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	438	-134	304
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-123	38	-85

Eigene Anteile

Eigene Anteile (TEUR 560.446) umfassen indirekt gehaltene eigene Anteile aus der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown SA sowie aus eigenen Anteilen, die in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 erworben wurden.

Indirekt gehaltene eigene Anteile

Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine wechselseitige Beteiligung zwischen Aroundtown und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die at-equity-Beteiligung an Aroundtown hält. Infolgedessen wird der Buchwert der at-equity-Beteiligung um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 405.123 reduziert und erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen. Zur Entwicklung der at-equity-Beteiligung wird auf das Kapitel E.3 verwiesen.

Aktienrückkäufe

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

Entwicklung des Eigenkapitals der Hybridkapitalgeber

Die TLG IMMOBILIEN hat am 23. September 2019 über eine Tochtergesellschaft, die TLG Finance S.à r.l., Luxemburg (Emittentin), eine unbesicherte, nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtnominalwert von Mio. EUR 600 emittiert. Mit entsprechender Ergänzung der die Hybridanleihe verbriefenden Globalurkunde am 29. September 2020 ist die Ersetzung der TLG Finance S.à r.l. als Emittentin durch die Aroundtown SA wirksam geworden. Als Gegenleistung für die Substitution hat TLG Finance S.à r.l. zwei Namensschuldverschreibungen (Hybridanleihen) jeweils in Höhe von Mio. EUR 300 emittiert, deren Inhaber Aroundtown ist, um die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN zu bewahren. Beide Hybridanleihen wurden ohne feste Laufzeit begeben. Bis zum ersten Reset-Datum am 20. Dezember 2045 bzw. am 23. Dezember 2024 sehen die Hybridanleihen eine feste Verzinsung von jeweils 3,401 % p.a. vor. Während der gesamten Laufzeit der Hybridanleihen besteht für die Emittentin die Möglichkeit, Zinszahlungen auszusetzen, wobei aufgeschobene Zinsen nicht verzinst werden.

Aufgrund der oben beschriebenen vertraglichen Ausgestaltung der zwei Hybridanleihen sind diese gemäß IAS 32 vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital

wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten und unter Berücksichtigung der latenten Steuern in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen sowie darauf entfallende Ertragssteuern werden direkt im Eigenkapital erfasst.

E.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen vermindert. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten keine neuen Darlehensaufnahmen.

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

Zum 31. Dezember 2021 werden im Wesentlichen die im Jahr 2022 zu leistenden planmäßigen Tilgungen sowie eine im Zusammenhang mit im Geschäftsjahr erfolgten Immobilienverkäufen außerplanmäßig zu leistende Teilrückzahlung eines Darlehens als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Restlaufzeit bis 1 Jahr	23.838	71.818
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	599.530	826.390

Im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur wurden im Geschäftsjahr 2021 Bankdarlehen in Höhe von TEUR 268.544 (Vj. TEUR 77.636) vorzeitig zurückgezahlt.

E.12 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2021 mit TEUR 1.915 (Vj.: TEUR 2.551) auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter sowie in Höhe von TEUR 6.351 (Vj.: TEUR 6.288) auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 12,12 (Vj.: 12,97) Jahre.

Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2021 sind in Höhe von TEUR -339 (Vj.: TEUR -335) angefallen.

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

in %	31.12.2021	31.12.2020
Rechnungszins	0,95	0,60
Rententrend ¹	2,00	2,00

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

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018G verwendet.

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

in TEUR	2021	2020
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	8.839	8.994
Zinsaufwand	52	57
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-339	-335
Versicherungsmathematische Gewinne (-) /Verluste (+)	-285	123
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	8.266	8.839

Die versicherungsmathematischen Verluste aus der Anpassung des Rechnungszinses werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf erfahrungsbedingte Anpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von TEUR 74 (Vj.: TEUR 66) und auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn von TEUR 359 (Vj.: Verlust TEUR 57). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.185 (Vj.: TEUR 4.471) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 674 (Vj.: TEUR 848) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

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

Sensitivitätsanalyse 2020 in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	1,00 %	7.805	10.101
Rententrend ¹	0,50 %	9.256	8.455

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

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

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2021	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2021
Rückstellungen aus Prozessrisiken	3.863	648	-358	-1.652	2.501
Sonstige übrige Rückstellungen	1.870	998	-1.666	-42	1.160
Summe	5.733	1.646	-2.024	-1.694	3.661

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

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

E.14 LATENTE STEUERN

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

in EUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	4.034	927.112	0	856.848
Sachanlagen	519	0	979	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	157	0	20
Nutzungsrechte / Leasingverbindlichkeiten	4.649	1.317	0	0
at-equity Beteiligung	0	3.539	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	904
Sonstige Vermögenswerte	955	12.921	1.107	6.974
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	47.617	0	63.303
Pensionsrückstellungen	1.185	0	1.369	0
Sonstige Rückstellungen	113	0	0	23
Finanzielle Verbindlichkeiten	9.531	423	16.139	231
Übrige Verbindlichkeiten	1.176	414	1.988	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	22.162	993.501	21.582	928.302
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	56.963	0	77.342	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	79.125	993.501	98.924	928.302
Saldierung	-79.125	-79.125	-98.924	-98.924
Bilanzausweis nach Saldierung	0	914.376	0	829.378

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

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	76.994	59.690
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.131	39.234
Summe latente Steuerforderungen	79.125	98.924
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	945.470	864.976
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	48.031	63.326
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	993.501	928.302

Latente Steuern in Höhe von TEUR 3.434 (Vj.: TEUR 1.990) für sogenannte Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 223.911 (Vj.: EUR 129.788) werden nicht angesetzt.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa TEUR 67.400 (Vj.: rd. TEUR 64.000) zur Körperschaftsteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.15 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	12.292	8.142
Rückstellungen für Gewerbesteuer	11.944	10.026
Summe Steuerschulden	24.236	18.168

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Steuerrückstellungen resultieren aus den erwarteten Steuernachzahlungen für das laufende Geschäftsjahr. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.10 verwiesen.

E.16 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.765	22.735
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	957.238	1.350.089
Summe sonstige Verbindlichkeiten	49.757	44.301
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	17.414	18.488
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10.872	17.434
Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern	3.372	2.622
Leasingverbindlichkeiten	15.255	2.042
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.018	1.419
Abgrenzungen aus Derivaten	649	1.380
Investitionszuschüsse	538	580
Sonstige Steuern	395	314
Erhaltene Anzahlungen	245	22
Summe Verbindlichkeiten	1.024.760	1.417.124

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bis zu 1 Jahr	390.566	194.381
1-5 Jahre	606.660	601.692
Über 5 Jahre	27.535	621.051
Summe	1.024.761	1.417.124

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Gesellschaftern resultieren aus den Garantiedividenden für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022.

Die Leasingverbindlichkeiten entstehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bilanzierung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer Büroimmobilie, welche im ersten Quartal 2021 veräußert und zur weiteren Eigennutzung sowie zur Untervermietung teilweise zurück gemietet wurde.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 538 sind TEUR 515 langfristig.

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

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2021 um knapp 19 % gesunken, was vor allem auf die im Geschäftsjahr 2020 und 2021 veräußerten Objekten zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung bewegt sich auf dem Vorjahresniveau.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mietgarantien in Höhe von TEUR 382 (Vj.: TEUR 585) vereinnahmt.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2021 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	511.345	677.384
Buchwert der veräußerten Immobilien ¹	-471.352	-602.331
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-5.773	-10.433
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34.220	64.620

¹ Ausweis angepasst: Der Buchwert der veräußerten Immobilien enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet unter anderem Wertveränderungen von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 19.298 (Vj.: TEUR 75.044). Diese Wertveränderungen resultieren in Höhe von TEUR 17.184 (Vj. TEUR 24.586), aus der Aufwertung von Immobilien, für die Kaufverträge abgeschlossen wurden, der Besitzübergang zum 31. Dezember 2021 jedoch noch nicht erfolgt war. Bei den Objekten ist der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2022 geplant.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet zudem den Effekt aus einer im ersten Quartal 2021 verkauften zuvor teilweise eigengenutzten Büroimmobilie in Berlin. Die Immobilie wurde zu einem Betrag von TEUR 32.334 über Buchwert verkauft und dann teilweise von der TLG IMMOBILIEN zur Eigennutzung sowie zur Untervermietung zurück

gemietet. Zum 31. Dezember 2020 war die Immobilie in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Sale-and-Leaseback Transaktion führte gemäß IFRS 16 zu einem sofortigen Veräußerungsgewinn von TEUR 20.713, zur Erfassung eines Nutzungsrechts (TEUR 2.551 zum 31. Dezember 2021), zu einer aus dem Untermietverhältnis resultierenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (TEUR 500 zum 31. Dezember 2021) sowie zu einer Leasingverbindlichkeit (TEUR 13.929 zum 31. Dezember 2021). Der verbleibende Veräußerungsgewinn, der sich aus dem bei TLG verbliebenen Nutzungsrecht (TEUR 11.621) ergibt, wird anteilig über den Zeitraum des Leasingvertrags realisiert.

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

Auch im Geschäftsjahr 2021 konnte erneut ein positives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt werden. Dies reflektiert die am Markt beobachtbare Wertsteigerung, die sich insbesondere in der Assetklasse Büro sowie am Standort Berlin innerhalb des Immobilienbestands niederschlägt.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	19.260	58.656
Auflösung von Wertberichtigungen	1.462	1.478
Erträge aus früheren Jahren	1.143	866
Übrige sonstige Erträge	2.945	3.121
Summe	24.809	64.120

Die Position Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown resultiert aus den Effekten aus dem Aktienrückkaufprogramm von Aroundtown im Geschäftsjahr 2021. Kapitalmaßnahmen auf Ebene von Aroundtown haben den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an ihrer Mehrheitsgesellschafterin hält, unterjährig in Summe um 0,73 % erhöht. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

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

F.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Gehälter	7.596	10.478
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.536	1.844
Boni	1.151	1.680
Abfindungen	1.843	3.304
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	123	-806
Summe	12.248	16.500

Der Personalaufwand ist aufgrund der geringeren Anzahl an Mitarbeitern und des abnehmenden Aufwands für Abfindungsansprüche gesunken.

Wir verweisen auf Abschnitt H.10.

F.6 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	1.303	1.145
Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	556	342
Andere Anlagen und BGA	160	402
Summe	2.019	1.889

F.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Posten:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown	11.834	5.558
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	3.539	3.028
Kosten für Beratung und Prüfung	3.077	3.859
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	3.005	3.282
Übrige	2.004	9.227
Nebenkosten Geschäftsräume	571	538
Sonstige Steuern	192	224
Unternehmenswerbung	150	530
Kfz- und Reisekosten	87	187
Summe	24.459	26.434

Die Position Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown stehen im Zusammenhang mit den auf Ebene von Aroundtown durchgeführten Kapitalmaßnahmen, die den Anteil, den TLG IMMOBILIEN an Aroundtown hält, unterjährig um 0,27 % reduziert haben. Wir verweisen auf Abschnitt E.3.

Die Position Übrige enthält im Wesentlichen Honorare für Verkehrswertgutachten, Gerichts- und Prozesskosten, Aufwendungen im Zusammenhang mit einer im Vorjahr verkauften Tochtergesellschaft und Aufsichtsratsvergütungen.

F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Zinserträge aus Bankguthaben	0	1
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	270	192
Übrige Finanzerträge	697	800
Summe Finanzerträge	968	994
Zinsaufwand für Zinsderivate	6.385	6.491
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	17.840	27.951
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	52	57
Übrige Finanzaufwendungen	13.102	32.593
Summe Finanzaufwendungen	37.378	67.092
Finanzergebnis	36.410	66.099

Durch die Tilgung von Bankdarlehen und der teilweisen Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen, die im Zusammenhang mit den substituierten Unternehmensanleihen standen, konnte die Zinsbelastung im Geschäftsjahr 2021 deutlich vermindert werden. Die

Veränderung in den Übrigen Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Amortisation von Transaktionskosten, welche im Vorjahr deutlich höher ausgefallen war. Im Vorjahr erfolgte die vollständige Amortisation von Transaktionskosten in Höhe von TEUR 17.227 im Zusammenhang mit der Substitution von Unternehmensanleihen durch die Aroundtown.

F.9 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Ertrag (im Vorjahr: Aufwand) aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 17.244 (Vj.: TEUR -7.031).

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

F.10 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Laufende Ertragsteuern	12.100	22.146
Steueraufwand auf Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	5.089	5.039
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-231	-2.706
Latente Steuern	84.949	132.284
Steueraufwand	101.907	156.763

Die laufenden Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10.046 verringert. Das niedrigere Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung resultiert aus den im Vergleich mit dem Vorjahr deutlich verringerten Ergebnissen aus dem Verkauf von Immobilien.

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

Die Verringerung des latenten Steueraufwands gegenüber dem Vorjahr ist auf ein geringeres Volumen von Bewertungsgewinnen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
IFRS-Ergebnis vor Steuern	416.953	649.063
Konzernsteuersatz in %	30,56 %	30,68 %
Erwartete Ertragsteuern	127.421	199.132
Steuersatzänderungen	-2.968	0
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-1.349	-1.284
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	2.099	2.694
Gewerbsteuerliche Kürzungen	-12.309	-1.773
Nicht abziehbare Aufwendungen	300	539
Erstmaliger Ansatz oder Rücktrag von Verlustvorträgen	0	-3.070
Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	0	-1.393
Verluste ohne Ansatz latenter Steueransprüche	0	816
Nicht verrechenbare Verluste	595	0
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-12.120	-39.414
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	-208	2.269
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-231	-2.706
Latente Steuern für Vorjahre	23	978
Übrige Steuereffekte	656	-26
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	101.907	156.763
Effektiver Steuersatz in %	24,44 %	24,15 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj.: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj.: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen heheberechtigten Gemeinden 421 % (Vj.: 424 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,73 % (Vj.: 14,85 %).

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

Der sich aus dem Ertragsteueraufwand ergebende effektive Steuersatz beträgt im Berichtsjahr 24,44 % (Vj.: 24,15 %). Ursächlich für die Verringerung des effektiven Steuersatzes im Vergleich mit dem Vorjahr ist vor allem die Anwendung gewerbesteuerlicher Sondervorschriften.

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

	01.01.2021	01.01.2020
in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	98.924	103.783
Erfolgswirksame Veränderung	-19.751	-4.762
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-49	-97
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	79.125	98.924
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	928.302	800.992
Erfolgswirksame Veränderung	65.199	127.521
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	-211
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	993.501	928.302

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

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

F.11 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	294.406	470.846
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	94.491	102.198
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,12	4,61
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	94.491	102.198
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,12	4,61

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.8. Im Jahr 2021 wurde ein Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 156.516 erwirtschaftet, der sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 55.374 erhöhte. Dies ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der Aroundtown Dividenden für die Jahre 2019 und 2020 (TEUR 66.217) sowie auf niedrigere Zinszahlungen aufgrund geringerer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Konsolidierungseffekten der at-equity Beteiligung an Aroundtown. Siehe Kapitel E.3.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Jahr 2021 mit TEUR 585.621 um TEUR 214.890 höher als im Jahr 2020. Die Differenz erklärt sich vor allem durch die Freigabe von verfügbaren Finanzmitteln (TEUR 115.309) in Folge des Austausches von Sicherheiten in bestehenden Darlehensverträgen für im Geschäftsjahr 2020 veräußerte Immobilien. Deutlich geringere Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 91.645) resultieren aus einem reduzierten Immobilienbestand aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2020 und 2021. Ein Teil der Einzahlungen aus den Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR 41.514) betrifft die Kaufpreiszahlung für eine zuvor eigengenutzte Büroimmobilie. Darüber hinaus resultieren Auszahlungen in Höhe von TEUR 2.992 an Minderheitsaktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG für Aktienrückkäufe.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -959.683, verglichen mit TEUR 471.798 im Jahr 2020. Die Veränderung beruht vor allem auf der vorzeitigen Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen an die Mehrheitsaktionärin in Höhe von TEUR 391.500 sowie der

Tilgung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 282.364, verglichen mit Tilgungen von Darlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 401.929 im Jahr 2020. Darüber hinaus resultieren Auszahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 155.323 aus zwei Aktienrückkäufen im ersten Halbjahr 2021. Die Dividendenzahlungen an Aktionäre betragen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 108.821 (Vj.: TEUR 107.694).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2020	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2021
Langfristige Verbindlichkeiten	2.026.390	-456.243	-370.617	1.199.530
Kurzfristige Verbindlichkeiten	221.907	-247.762	406.931	381.076
Gesamt Verbindlichkeiten	2.248.298	-704.005	36.313	1.580.606

in TEUR	31.12.2019	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2020
Langfristige Verbindlichkeiten	2.539.013	-261.085	-251.538	2.026.390
Kurzfristige Verbindlichkeiten	82.561	-115.787	255.133	221.907
Gesamt Verbindlichkeiten	2.621.574	-376.872	3.595	2.248.298

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Darstellung der Bewertungskategorien und Klassen

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

31.12.2021 in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2021	Nominal- wert	Fort- geführte Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instru- mente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2021	Fair- Value- Hierar- chie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	9.029		9.029				
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1.165			1.165		1.165	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.999		10.999				
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	119		119				
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	256	256					
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	306.479	306.479					
Summe finanzielle Vermögenswerte		328.048	306.736	20.148	1.165	0	1.165	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	623.368		623.368			625.176	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	17.765		17.765				
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	957.238		957.238			971.957	2
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	16.088			16.088		16.088	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	49.758		1.558		48.199	49.757	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.664.216	0	1.599.929	16.088	48.199	1.662.978	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
AC		326.883	306.736	20.148	0	0	0	
FVTPL		1.165	0	0	1.165	0	1.165	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
FLaC		1.648.129	0	1.599.929	0	48.199	1.646.890	
FVTPL		16.088	0	0	16.088	0	16.088	
31.12.2020 in EUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2020	Nominal- wert	Fortgeföh- rte Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instru- mente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2020	Fair- Value- Hierar- chie- stufe
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	12.049		12.049				
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	2.946			2.946		2.946	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.676		10.676				
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	26.169		26.169				

Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	115.732	115.732				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	524.025	524.025				
Summe finanzielle Vermögenswerte		691.597	639.757	48.894	2.946	0	2.946
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	898.208		898.208			903.197
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	22.735		22.735			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	1.350.089		1.350.089			1.435.199
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	34.973			34.973		34.973
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	44.300		1.637		42.663	44.300
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.350.305	0	2.272.669	34.973	42.663	2.417.669
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
AC		688.651	639.757	48.894	0	0	0
FVTPL		2.946	0	0	2.946	0	2.946
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
FLaC		2.315.332	0	2.272.669	0	42.663	2.382.696
FVTPL		34.973	0	0	34.973	0	34.973

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

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

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

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.109	557
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-17.244	7.031
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	30.939	60.543
Summe	14.803	68.131

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 968 (Vj.: TEUR 994) im Zinsertrag enthalten.

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

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen in Höhe von TEUR 17.840 (Vj.: TEUR 27.951) sowie Finanzaufwendungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 6.637 (Vj.: TEUR 6.987).

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Kapitalmanagement

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

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

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

¹ Zum 31. Dezember 2021 waren die verfügbarsbeschränkten Finanzmittel in den Zahlungsmitteln enthalten. Für den 31. Dezember 2020 wurde eine entsprechende Anpassung vorgenommen (Vorjahr: verfügbarsbeschränkte Finanzmittel in Höhe von TEUR 115.398).

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

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen (LTV) beträgt im Konzern 22,3 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 Prozentpunkte gesunken. Dabei werden die Anteile an der Arountown SA, einer ebenfalls immobilienhaltenden Gesellschaft, mit dem Immobilienvermögen zusammengefasst. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Die zuletzt im Geschäftsbericht 2020 kommunizierte langfristige Obergrenze des LTV von 45 % wurde damit unterschritten.

H.3 AUSFALLRISIKEN

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

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

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

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

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

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

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

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

31.12.2020 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.711	-3.035	10.676
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	130.757	-31	130.726
Summe	144.468	-3.066	141.402

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rd. Mio. EUR 6,2 (Vj.: Mio. EUR 5,8), die für die Verrechnung mit offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

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

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

31.12.2020 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.703	2.454	-447	-1.478	-197	3.035
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	24	7	0	0	0	31
Summe	2.727	2.461	-447	-1.478	-197	3.066

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

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

31.12.2020	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0 %	2 %	7 %	51 %	65 %
Bruttobuchwert in TEUR	144.469	130.758	7.605	1.694	598	3.815
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	3.066	31	138	116	302	2.479

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2021			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52.793	-50.980	5.049
31.12.2020			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.645	-53.375	5.713
Finanzielle Verbindlichkeiten			
	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2021			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-50.980	52.793	-3.245
31.12.2020			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-53.375	55.645	-3.443

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

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

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

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

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

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

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

31.12.2020 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	898.209	75.725	462.476	390.491
Derivative Finanzinstrumente	34.973	6.787	21.672	3.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.735	22.735	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter ¹	1.350.089	156.014	639.540	609.258
Sonstige Verbindlichkeiten	42.258	21.279	1.056	19.924
Leasingverbindlichkeiten	2.042	279	637	1.127
Summe	2.350.305	282.817	1.125.381	1.024.340

¹ Korrektur der Fälligkeiten um Verbindlichkeiten aus Zinsen für Darlehen von Mehrheitsgesellschafter.

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

Die Finanzverbindlichkeiten sind entweder fest verzinslich oder es erfolgte eine Absicherung über Zinssicherungsgeschäfte. Das Volumen für beide Varianten beträgt zusammen 93,0 %

(Vj.: 94,9 %). Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,74 % (Vj.: rd. 1,74 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen und die Unternehmensanleihe auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 31.12.2021	623.368	624.566	23.750	370.833	229.984
Prolongationsstruktur 31.12.2020	898.209	897.245	68.579	440.884	387.783

Einige Finanzierungsverträge sehen sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen bezogen auf Konzern-EK-Quote, Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2021 kam es, wie im Vorjahr, zu keinem Bruch eines Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

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

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

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

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

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	2.946	0
davon Floors	2.946	0
Derivate-HfT-Liabilities	34.973	0
davon Zinsswaps	34.973	0

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

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

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

in TEUR	2021	2020
Anfangsbestand per 01.01.	-1.439	-1.877
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	-125	438
Endbestand per 31.12.	-1.564	-1.439

H.7 SENSITIVITÄTEN

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

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungseffekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte (Vj. um +/- 50 Basispunkte) betrachtet. Bei einer Verschiebung der

Zinskurve um – 50 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0 %, sofern dies vertraglich vereinbart ist. Die Cashflow-Effekte aus der Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

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

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

Finanzinstrumente zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebniseffekte	
	+ 50 BP	- 50 BP
Finanzschulden	-3.411	3.411
Zinsderivate	16.521	-17.118
Floors	-1.796	2.443

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2021 waren 98 (Vj.: 129) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2021	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im aktuellen Jahr	31.12.2020	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Vorjahr
Unbefristet Beschäftigte	86	105	112	133
Befristet Beschäftigte	12	10	17	10
Gesamt	98	115	129	143

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

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	511	734
Andere Bestätigungsleistungen	0	32
Sonstige Leistungen	0	10
Gesamthonorar	511	776

Die Abschlussprüferleistungen in Höhe von TEUR 511 beinhalten die Abschlussprüferleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Einzelabschlusses sowie der Prüfung des Konzernabschlusses der WCM AG in Höhe von TEUR 162. TEUR 30 davon betreffen das Vorjahr.

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2021 wurde leitenden Angestellten keine neue Vergütungskomponente analog dem weiter unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstands gewährt. Für in früheren Geschäftsjahren leitenden Angestellten gewährte LTI Tranchen wurden im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 436) nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der anteilsbasierten Vergütung beträgt TEUR 118.

Hinsichtlich der Erfolgsziele und der Auszahlungsvoraussetzungen ist diese Vergütungskomponente analog dem weiter unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstandes gestaltet.

H.10.2 LTI VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

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

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

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

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

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

Die Vorstände Ronny Schneider und Roy Vishnovizki haben die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2021 verlassen, sodass deren LTI Vergütung nur anteilig berücksichtigt wurde. Die Vorstandsmitglieder Dvir Wolf und Klaus Krägel, welche unterjährig zum Vorstand berufen wurden, erhalten keine LTI Vergütung. Die gebildeten Rückstellungen betragen zum 31. Dezember 2021 TEUR 69 (Vj.: TEUR 60).

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Im November 2019 wurde zwischen der Aroundtown und der TLG eine Vereinbarung („Business Combination Agreement“, BCA) über die Modalitäten eines möglichen Zusammenschlusses getroffen. Darin wurde insbesondere die Struktur eines zukünftigen gemeinsamen Unternehmens und dessen Governance umrissen, Presseverlautbarungen abgestimmt sowie befristete Benennungsrechte der TLG für Mitglieder des Vorstands bzw. des Verwaltungsrats der Aroundtown festgelegt.

Vor dem Hintergrund des Endes der Laufzeit des BCA zum 17. November 2021 vereinbarten die Parteien in einem Nachtrag zum BCA vom 20. Oktober 2021, dass für bestimmte Regelungen des BCA die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wird. Dies betrifft insbesondere die der TLG unter dem BCA eingeräumten Nominierungsrechte, wie beispielsweise die Benennung eines Mitglieds des „Management Body“ sowie für den Aufsichtsrat der Aroundtown.

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

Zum 31. Dezember 2021 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen durch Aroundtown in Höhe von TEUR 1.265 (Vj.: TEUR 2.228). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen für Aroundtown in Höhe von TEUR 95 (Vj.: TEUR 357) aus. Erträgen aus dem beschriebenen Service-Vertrag von TEUR 361 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.757 gegenüber.

Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown die Substitution der TLG als Emittentin und Schuldnerin aller von dieser begebenen kapitalmarktnotierten Unternehmensanleihen durch die Aroundtown, wobei die TLG Immobilien weiterhin als

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

Als Gegenleistung für die Substitution haben die Aroundtown und die TLG IMMOBILIEN vereinbart, die von der TLG IMMOBILIEN und der TLG Finance S.à r.l. begebenen Anleihen durch konzerninterne Eigen- und Fremdkapitalinstrumente zu ersetzen. Dabei wurde die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN beibehalten. Die Konditionen der Gesellschafterfinanzierung durch die Aroundtown spiegeln die vertraglichen Konditionen der ursprünglichen Anleihefinanzierungen wider. Die Verbindlichkeiten für Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind in Höhe von TEUR 600.000 (Vj.: TEUR 1.200.000) langfristig und in Höhe von TEUR 355.914 (Vj.: TEUR 147.861) kurzfristig. Zinsaufwendungen für diese Gesellschafterdarlehen von Aroundtown sind im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 11.866 (Vj.: TEUR 5.768) angefallen. Gemäß Vereinbarung wurden weitere im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten von der TLG IMMOBILIEN in Höhe von TEUR 15 an Aroundtown weiterberechnet; im Vorjahr waren bereits TEUR 33 als kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen. Die Zahlung durch die Aroundtown erfolgte in 2021. Gleichzeitig weist die TLG IMMOBILIEN ihrerseits kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Mehrheitsgesellschafter für von der Aroundtown weiterberechnete im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten in Höhe von TEUR 59 aus. Weiterhin erhielt die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung für übernommene Garantien für die von ihr selbst emittierten Anleihen in Höhe von TEUR 256. Davon sind zum 31. Dezember 2021 TEUR 237 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Am 23./28. Dezember 2021 hat die TLG mit der Aroundtown eine Software Lizenz Vereinbarung (“Software License Agreement”) abgeschlossen. Im Rahmen dieses Software License Agreements hat die TLG der Aroundtown rückwirkend ab dem 22. Oktober 2021 ein dauerhaftes weltweites Exklusivrecht zur Nutzung des bis dato der TLG zustehenden geistigen

Eigentums an den Änderungen an dem von der TLG genutzten SAP-System (“Customized Software”) eingeräumt. Die Übertragung dieser Exklusivrechte wurde mit der Zahlung eines Einmalbetrags in Höhe von TEUR 1.368 (netto) abgegolten. Die Zahlung erfolgte im Geschäftsjahr 2021. Die Aroundtown hat der TLG die gewährten Nutzungsrechte zurück lizenziert und der TLG ein dauerhaftes, weltweites Nicht-Exklusivrecht an der Nutzung der Customized Software eingeräumt. Die TLG ist nicht zur Zahlung einer gesonderten Lizenzgebühr verpflichtet. Die Einräumung des Nicht-Exklusivrechts durch Aroundtown wurde bereits bei der Ermittlung des vorgenannten Einmalbetrags berücksichtigt.

Die TLG hat im Rahmen von Überlassungsvereinbarungen der Aroundtown geleaste PKWs als Pool-PKWs zur Nutzung überlassen. Im Geschäftsjahr hat die TLG Leasing- und Versicherungsgebühren in Höhe von TEUR 5 an Aroundtown weiterbelastet; diese Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit ihren Tochtergesellschaften sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Sie hat sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem werden sämtliche operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG IMMOBILIEN-Konzern durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2021 sind diesem Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag weitere Tochtergesellschaften beigetreten.

Am 31. Mai 2021 beschloss der Vorstand der WCM AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Verwendung des Genehmigten Kapitals, das von der Hauptversammlung 2017 verabschiedet wurde, unter Ausschluss der Bezugsrechte der Anteilseigner des Unternehmens. Zu diesem Zweck gab die WCM AG 13.680.255 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Dividendenanspruch vom 1. Januar 2021 zu einem Platzierungspreis von EUR 4,95 pro neue Aktie an die TLG IMMOBILIEN AG aus. Der Platzierungspreis entspricht dem letzten XETRA-Schlusskurs der Unternehmensaktie an der Frankfurter Wertpapierbörse zuzüglich eines Aufschlags von rund 3 %. Die Bruttoeinnahmen beliefen sich auf TEUR 67.717.

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

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Das Mandat von Herrn Schneider wurde durch Aufhebungsvereinbarung zum 9. Februar 2021 beendet. Herr Vishnovizki ist mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 von seinem Vorstandsamt zurückgetreten. Mit Beschluss vom 28. Oktober 2021 wurden Herr Klaus Krägel und Herr Dvir Wolf mit Wirkung zum 1. November 2021 zu neuen Mitgliedern des Vorstandes bestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Festvergütung	845	835
Nebenleistungen	95	220
Zwischensumme Festvergütung	940	1.055
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	1.079
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	601
Zwischensumme variable Vergütung	0	1.680
Gesamtvergütung	940	2.735

Mit Wirkung zum 1. November 2021 wurde Herr Klaus Krägel zum Vorstandsmitglied der TLG IMMOBILIEN AG berufen. Bis zum 31. Dezember 2021 war Herr Roy Vishnovizki weiterhin Vorstandsvorsitzender. In diesem Übergangs- und Überleitungszeitraum (1. November 2021 bis 31. Dezember 2021) erhielt Herr Klaus Krägel keine Vergütung durch die TLG IMMOBILIEN AG. Für seine Tätigkeiten in dieser Zeit erhielt Herr Krägel ausschließlich eine Vergütung durch eine andere Gesellschaft der Aroundtown-Gruppe.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2021 auf Mio. EUR 0,2 (Vj.: Mio. EUR 0,2). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2021 Mio. EUR 2,7 (Vj.: Mio. EUR 2,9) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats­tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2021 anteilig gewährt wurde, betrug EUR Mio. EUR 0,4 (Vj.: Mio. EUR 0,5).

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

in TEUR	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	395	2.661
Anteilsbasierte Vergütung	75	-1.242
Summe	470	1.419

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2021 ebenfalls geändert.

Im Januar 2021 wurde Herr David Maimon durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. In der Hauptversammlung am 28. Dezember 2021 wurde Herrn David Maimon für eine weitere Amtszeit zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

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

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 01.12.2020 Vorsitzender 07.10.2020 bis 30.11.2020 Mitglied
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit März 2021
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	seit 01.07.2021
Mitglied des Verwaltungsrates der Arountown S.A., Luxemburg	
Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates der Bonava AB, Stockholm	

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

H.12 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 4.326 (Vj.: TEUR 73.598).

Die Gesellschaft hat zudem diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst mit einer Zahlungsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.325 (Vj.: TEUR 1.783). Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft sowie aus bestehenden Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anmietung von Immobilien werden im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS 16 als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten abgebildet (siehe Kapitel H.13).

Nach der Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown fungiert die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für diese Anleihen und erhält dafür eine angemessene Vergütung. Im Geschäftsjahr 2021 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 256. Davon sind zum 31. Dezember 2021 TEUR 237 bezahlt worden; die verbleibenden Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

H.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

Die vom Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Leasingverhältnisse als Leasingnehmer werden in Kapitel D.6 erläutert.

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

Im Geschäftsjahr 2021 führten die im Rahmen von IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu folgenden Auswirkungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Beträge in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Abschreibungen von Nutzungsrechten	556	407
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	575	78
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	47	168
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	8	7
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	1.185	660

Die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus der Bilanzierung zurückbehaltener Nutzungsrechte an einer im Rahmen einer Sale-and-Leaseback Transaktion im Geschäftsjahr veräußerten Büroimmobilie.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen 2021 TEUR 1.269 (Vj.: TEUR 367).

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

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2021 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/indirekt
1 Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden ^{2,3}	100	22.200	0	direkt
2 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.025	715	indirekt
3 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.289	280	indirekt
4 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.202	49	indirekt
5 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	14.064	-113	indirekt
6 TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (alt: TLG Properties 1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100	-5.502	-5.511	direkt
7 TLG BES GmbH, Berlin ^{2,3}	100	28.025	0	direkt
8 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	15	-9	direkt
9 TLG BN 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	88.651	0	direkt
10 TLG CCF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	94.025	0	direkt
11 TLG Central Services GmbH, Berlin ²	100	20	-3	direkt
12 TLG Development GmbH, Berlin ²	100	20	-3	direkt
13 TLG EH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	18.462	911	direkt
14 TLG EH2 GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	29.114	0	direkt
15 TLG FAB GmbH, Berlin ^{2,3}	94,9	27.896	0	direkt
16 TLG Ferdinandplatz GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (alt: TLG Reserve1 GmbH & Co. KG, Berlin)	100	19.311	-20	direkt
17 TLG Finance S.à r.l., Luxemburg	100	2.922	54	direkt
18 TLG Fixtures GmbH, Berlin ^{2,3}	100	360	0	direkt
19 TLG HH1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	58.521	0	direkt
20 TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	75.288	1.064	direkt
21 TLG Leipziger GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-2.112	-2.112	direkt
22 TLG Münzstraße GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (alt: TLG Properties 3 GmbH & Co. KG, Berlin)	100	-3.008	-3.047	direkt
23 TLG MVF GmbH, Berlin ^{2,3}	100	73.025	0	direkt
24 TLG Operations 1 GmbH, Berlin ²	100	20	-3	direkt
25 TLG Operations 2 GmbH, Berlin ²	100	20	-3	direkt

26 TLG Operations 3 GmbH, Berlin ²	100	20	-3	direkt
27 TLG PB1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	29.965	0	direkt
28 TLG PB2 GmbH, Berlin ²	100	9.087	-94	direkt
29 TLG PB3 GmbH, Berlin ^{2,3}	100	7.955	0	direkt
30 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ^{2,3}	100	24.104	0	direkt
31 TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-12.177	-2.012	direkt
32 TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (alt: TLG Properties 2 GmbH & Co. KG, Berlin)	100	-28.491	-28.531	direkt
33 TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,4}	100	1.530.319	38.775	direkt
34 TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-355	-365	direkt
35 WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin ²	100	40	15	indirekt
36 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	97,61	325.326	-2.144	direkt
37 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-4.565	6.047	indirekt
38 WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100	94	76	indirekt
39 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,9	612	117	indirekt
40 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,9	896	403	indirekt
41 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	17.859	481	indirekt
42 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	5.506	-360	indirekt
43 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	6.005	-18	indirekt
44 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.964	-40	indirekt
45 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	4.406	-192	indirekt
46 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	1.920	-12	indirekt
47 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	5.122	267	indirekt
48 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94	5.593	577	indirekt
49 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94	1.278	231	indirekt
50 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,9	1.487	9	indirekt
51 WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,9	1.895	-177	indirekt
52 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	3.513	858	indirekt
53 WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	-251	-211	indirekt
54 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,9	2.117	568	indirekt
55 WCM Properties I GmbH, Berlin ^{2,3}	100	25	0	indirekt
56 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	28.036	4.332	indirekt
57 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	73	16	indirekt
58 WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	252	27	indirekt
59 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	21	-26	indirekt
60 WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	25	84	indirekt
61 WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100	-238	-263	indirekt

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

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

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl an vollkonsolidierten Gesellschaften insgesamt um eine Gesellschaft. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2.

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

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital am 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in TEUR	Anteilsbesitz direkt/ indirekt
Aroundtown SA, Luxemburg	13,99	7.651.232	146.984	indirekt

Es handelt sich um den veröffentlichten Einzelabschluss nach IFRS.

H.15 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Veränderungen im Vorstand

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

Immobilientransaktionen

Der Nutzen- und Lasten-Wechsel für eine Einzelhandelsimmobilie in Linz am Rhein erfolgte am 19. Januar 2022. Darüber hinaus wurde am 31. März 2022 ein Kaufvertrag für ein Portfolio mit mehreren Einzelhandelsimmobilien notariell beurkundet.

Finanzierung

Im ersten Quartal 2022 wurde ein Gesellschafterdarlehen gegenüber Aroundtown in Höhe von Mio. EUR 128,3 vorzeitig zurückgezahlt.

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

Ukraine Krise

Am 23. Februar 2022 marschierte die Russische Föderation in die Ukraine ein, woraufhin die Regierung der Bundesrepublik Deutschland und die Regierungen anderer Länder Sanktionen gegen sie verhängten. Ob und inwieweit sich der Konflikt möglicherweise verschärft, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Nach einer ersten Einschätzung erwartet die TLG aus heutiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf ihr Geschäft.

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

Berlin, den 31. März 2022


Mitglied des Vorstandes
Klaus Krügel


Mitglied des Vorstandes
Dvir Wolf

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im

Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Sonstige Informationen

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie

als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 6. April 2022

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Przymusinski
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Investor Relations

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

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

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

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