

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2025 der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	4
BILANZ	5
ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2025 DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN	7
1. ALLGEMEINES	7
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	8
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ.....	11
4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
5. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	17
6. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	18
6.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE.....	18
6.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN.....	18
7. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)	19
8. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN	20
9. TREUHANDVERMÖGEN.....	20
10. NACHTRAGSBERICHT	20
11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	20
12. ANZAHL MITARBEITER.....	20
13. VORSTAND.....	21
14. AUFSICHTSRAT	21
15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	22
16. ANTEILSBESITZ.....	23
17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG.....	25
18. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT.....	25
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS.....	26
LAGEBERICHT DER TLG IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	28
1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	28
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	28

1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....	30
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	31
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BÜROIMMOBILIENMARKT	31
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	31
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	31
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	32
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	34
2.3.1 ERTRAGSLAGE	34
2.3.2 FINANZLAGE	36
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	37
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	39
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	40
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	41
3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT	41
3.1.1 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	41
3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	47
3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN.....	48
3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE	48
3.1.5 CHANCENBERICHT.....	49
3.2 PROGNOSEBERICHT	49
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	50
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	50
4. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG	52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse	533.434.072,45	628.624
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.754.567,93	-11.768
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.893.848,86	8.173
	538.573.353,38	625.028
4. Materialaufwand		
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	111.409.210,66	130.879
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	38.993.913,30	44.304
	150.403.123,96	175.183
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.924.961,85	3.052
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge EUR 177.339,95 (Vj. TEUR 164)	388.567,77	470
	2.313.529,62	3.523
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.477.363,42	21.945
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreitet	11.799.118,18	15.270
	24.276.481,60	37.215
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.870.463,51	8.905
	349.709.754,69	400.202
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.050.777,71 (Vj.: TEUR 25.065)	3.050.777,71	25.065
9. Erträge aus Gewinnabführung	5.261.642,66	5.426
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 635.110,45 (Vj. TEUR)	635.110,56	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 25.382.740,86 (Vj.: 6.624)	32.227.349,57	31.618
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	76.680.841,10	185.755
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen EUR 15.593.947,77 (Vj.: TEUR 21.372)	32.929.814,76	42.708
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	6.125.965,57	3.052
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Ertrag (-)/Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern EUR - 55.824.715,69 (Vj.: TEUR 43.855)	-49.624.499,88	40.019
16. Ergebnis nach Steuern	324.772.513,64	190.777
17. Sonstige Steuern	269,00	56
18. Jahresüberschuss	324.772.244,64	190.721
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	415.519.031,13	311.309
20. Bilanzgewinn	740.291.275,77	502.030

BILANZ

Zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A) Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1.Grundstücke, grundstücksähnliche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	282.364.707,32	406.133
2.Technische Anlagen	110.375,94	195
3.Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.169,31	96
4.Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.315.769,90	4.756
	286.853.022,47	411.180
II. Finanzanlagen		
1.Anteile an verbundenen Unternehmen	1.893.383.763,86	1.824.148
2.Ausleihungen an verbundene Unternehmen	183.190.624,00	0
	2.076.574.387,86	1.824.148
	2.363.427.410,33	2.235.328
B) Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1.Immobilien	17.787,14	18
2.Unfertige Leistungen	32.547.111,77	34.302
	32.564.898,91	34.319
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.Forderungen aus Lieferungen u.Leistungen	2.957.857,25	4.923
2.Forderungen gegen verbundene Unternehmen	629.348.203,97	810.443
4.Sonstige Vermögensgegenstände	10.935.300,17	25.024
	643.241.361,39	840.389
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	130.345.696,16	141.085
	806.151.956,46	1.015.793
C) Rechnungsabgrenzungsposten	15.077.864,66	3.215
	3.184.657.231,45	3.254.337

Passiva	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A) Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	113.237.120,00	113.237
Eigene Anteile	-6.433.546,00	-6.434
Ausgegebenes Kapital	106.803.574,00	106.804
Bedingtes Kapital 0,00 EUR (Vj.: TEUR 47.121)		
II. Kapitalrücklage	1.091.218.774,85	1.091.219
IV. Bilanzgewinn	740.291.275,77	502.030
	1.938.313.624,62	1.700.052
B) Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse	3.272.166,61	4.743
C) Rückstellungen		
1.Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.669.758,00	6.935
2.Steuerrückstellungen	9.428.949,72	5.599
3.Sonstige Rückstellungen	19.175.941,88	9.013
	35.274.649,60	21.547
D) Verbindlichkeiten		
1.Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	342.160.192,52	481.788
2.Erhaltene Anzahlungen	29.140.436,86	33.347
3.Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.756.363,56	2.532
4.Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	490.991.860,71	611.678
5.Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	4.901.314,97	4.977
	869.950.168,62	1.134.323
E) Passive latente Steuern	337.846.622,00	393.671
	3.184.657.231,45	3.254.337

ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2025 DER TLG IMMOBILIEN AG, BERLIN

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG (kurz TLG AG) für das Geschäftsjahr 2025 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der TLG AG für das Geschäftsjahr 2025 stehen auch im Internet unter <https://www.tlg.de/investor-relations> zur Verfügung.

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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Immobilienwerte werden von externen Gutachtern im Rahmen eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells ermittelt und beruhen unter anderem auf zukunftsorientierten, d.h. ermessensbehafteten, Schätzungen.

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

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

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

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

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

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Verwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 2,06 % (Vj.: 1,90 %) verwendet. Dieser ergibt sich aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Zinssätzen nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR -100, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden vertragsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 2 % (Vj.: 2 %) bzw. sofern fest zugesagt mit 1 % (Vj.: 1 %) berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Infolge der im Berichtsjahr beschlossenen schrittweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2028 um jährlich 1 % bis zum Erreichen von 10 % im Geschäftsjahr 2032 kam es im Berichtsjahr dahingehend zu einer Bewertungsänderung, da davon auszugehen ist, dass sich die wesentlichen temporären Differenzen nicht vor 2032 auflösen werden. Die sich aus der Minderung des Steuersatzes ergebende Reduzierung der passiven latenten Steuern beläuft sich auf EUR 110 Mio.

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 1.893.384 (Vj.: TEUR 1.824.148) erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Zugängen an Beteiligungen an Tochtergesellschaften und Erhöhungen von Kapitaleinlagen (TEUR 168.917; Vj.: 12.161), dem entgegen stehen geringere Abgänge aus Verkäufen oder Auflösungen von Kapitalrücklagen (TEUR 23.001; Vj.: TEUR 42.597) und geringere Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 76.680; Vj.: TEUR 185.755).

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

UMLAUFVERMÖGEN

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr. Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben in Höhe von TEUR 466.250 (Vj.: TEUR 65.598) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Restlaufzeiten der übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 163.098 (Vj.: TEUR 744.845) betragen weniger als ein Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 629.348 (Vj.: 810.443) betreffen im wesentlichen sonstige Forderungen TEUR 627.358 (Vj.: TEUR 809.063), sowie Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.990 (Vj.: TEUR 1.380).

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Abgrenzungsposten aus Disagien in Höhe von TEUR 1.470 (Vj.: TEUR 1.435).

GRUNDKAPITAL

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

SACHKAPITALERHÖHUNGEN

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

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

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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

Im ersten Halbjahr 2021 hat die TLG IMMOBILIEN AG 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 AG hat eigene Anteile aus den zwei Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 6.434 vom Grundkapital abgesetzt.

BEDINGTES KAPITAL

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

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

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 nicht verändert. Des Weiteren werden weiterhin zum 31. Dezember 2025 eigene Anteile aus Aktienrückkäufen in Höhe von TEUR 117.008 von der freien Kapitalrücklage abgesetzt.

BILANZGEWINN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juli 2025 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 86.511 aus dem Bilanzgewinn 2024 an die Aktionäre und die Einstellung von TEUR 104.210 in den Gewinnvortrag. Im Bilanzgewinn 2025 ist somit ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 415.519 enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere ausstehende Rechnungen sowie darüber hinaus vor allem Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und drohende Verluste.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten	31.12.2025				31.12.2024			
	Rest- laufzeit bis 1	Rest- laufzeit 1 – 5	Rest- laufzeit über 5		Rest- laufzeit bis 1	Rest- laufzeit 1 – 5	Rest- laufzeit über 5	
	Gesamt Jahr	Jahre	Jahre		Gesamt Jahr	Jahre	Jahre	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
gegenüber Kreditinstituten	342,2	118,7	171,6	51,9	481,8	164,7	317,1	0,0
aus erhaltenen Anzahlungen	29,1	29,1	0,0	0,0	33,3	33,3	0,0	0,0
aus Lieferungen und Leistungen	2,8	2,5	0,3	0,0	2,5	2,5	0,0	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	491,0	153,3	327,7	10,0	611,7	155,2	410,0	46,6
sonstige Verbindlichkeiten	4,9	4,9	0,0	0,0	5,0	5,0	0,0	0,0
Summe	870,0	308,5	499,6	61,9	1.134,3	360,7	727,0	46,6

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

Besicherungen von Verbindlichkeiten, die über die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinausgehen, bestehen nicht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 490.992 (Vj.: TEUR 611.678) betreffen sonstige Verbindlichkeiten TEUR 489.748 (Vj.: TEUR 763.389), sowie Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.244 (Vj.: TEUR 11.006).

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

Latente Steuern			
	aktuelle Periode TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung abs. TEUR
Sachanlagevermögen (saldiert)	-26.451	-35.443	8.992
Forderungen und Vermögensgegenstände	605	960	-355
Steuerlicher Sonderposten § 6b EStG	-198.214	-240.489	42.275
Pensionsrückstellungen	590	776	-186
Sonstige Rückstellungen	668	563	105
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	0
Organschaftliche Zurechnung	-7.544	-9.895	2.351
Anteile an Personengesellschaften	-114.078	-122.824	8.746
Latente Steuern für temporäre Differenzen	-344.424	-406.352	61.928
Aktive latente Steuer für ungenutzte Verluste	6.577	12.681	-6.104
Passive latente Steuern nach Saldierung	-337.847	-393.671	55.824

Der Berechnung wurde betreffend eigene temporäre steuerpflichtige Differenzen ein Steuersatz von 24,85 % (Vj.: 30,175 %) zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der temporären Differenzen (im Wesentlichen nicht vor 2032), Messzahlen und -beträgen sowie einem Hebesatz für die einzig heheberechtigte Stadt Berlin von 410 %. Soweit steuerpflichtige temporäre Bewertungsunterschiede für Anteile an Personengesellschaften oder aus organschaftlicher Zurechnung resultieren, wurde dagegen ein Steuersatz von 10,55 % (Vj.: 15,825 %) zugrunde gelegt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten TEUR 65.544 (Vj.: TEUR 98.237) aus der Objektbewirtschaftung, TEUR 461.839 (Vj.: TEUR 524.772) aus dem Verkauf von Liegenschaften und TEUR 6.051 (Vj.: TEUR 5.614) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 930 (Vj.: TEUR 1.439), darunter die Auflösung von Rückstellungen von TEUR 330 (Vj.: TEUR 1.246) sowie weitere periodenfremde Erträge von TEUR 600 (Vj.: TEUR 193). Aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse sind Erträge in Höhe von TEUR 241 (Vj.: TEUR 902) enthalten.

Die im Materialaufwand ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.300.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vj.: TEUR 393).

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betragen TEUR 11.799 (Vj.: TEUR 15.270) und enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abschreibungen von Darlehnsforderungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 47 (Vj.: TEUR 61).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der TLG IMMOBILIEN AG sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Zuführung wegen Verzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 131 (Vj.: TEUR 131).

5. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

ANGEMESSENER AUSGLEICH FÜR DIE AUSSENSTEHENDEN AKTIONÄRE DER WCM AG

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages als angemessenen Ausgleich die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d. h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrages ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Der Beherrschungsvertrag ist bisher nicht gekündigt. Zum 31. Dezember 2025 halten außenstehende Aktionäre 2.106.253 Aktien der WCM AG. Für die auf das Geschäftsjahr 2025 entfallende Garantiedividende errechnet sich ein maximaler Haftungsbetrag von TEUR 232. Mit einer Inanspruchnahme in maximaler Höhe ist nicht zu rechnen, da die WCM AG einen Bilanzgewinn erzielt hat.

SONSTIGE

Im Zusammenhang mit der Substitution der TLG IMMOBILIEN AG durch die Arountown SA als Emittentin und Schuldnerin aller von der TLG IMMOBILIEN AG begebenen Unternehmensanleihen im Juli 2020 hat die TLG IMMOBILIEN AG eine Garantieerklärung gegenüber den Anleihegläubigern abgegeben. Die Unternehmensanleihe wurde im März 2026 vollständig zurückgeführt.

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

Die TLG AG haftet gesamtschuldnerisch für Bankdarlehn von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 96.582, die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird aufgrund der ausreichenden Kapitaldienstfähigkeit der Tochtergesellschaften als gering eingeschätzt.

6. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

6.1. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

6.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

MIET-, LEASING- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

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

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

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

	in TEUR
2026	3.143
2027 – 2030	9.812
ab 2031	7.337
Summe	20.292

Von dem Gesamtbetrag entfallen TEUR 19.567 auf Mietverträge, TEUR 675 auf Dienstleistungsverträge sowie TEUR 50 auf Leasingverträge. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Teilflächen ehemaliger Büro- und Geschäftsräume der TLG IMMOBILIEN, für welche von der Gesellschaft ein Untermietverhältnis abgeschlossen wurde.

7. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (AUSSCHLIESSLICH ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE)

Art	Betrag per 31.12.2025 Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert Sicherungs- instrument Mio. EUR	Drohender Verlust (sofern vorhanden) Mio. EUR	Bilanz- Posten (sofern in Bilanz erfasst)
Zinsderivate in Sicherungsbeziehung	249,8	2,5	0,0	n/a
Zinsderivate nicht in Sicherungsbeziehung	167,9	3,1	0,0	n/a
Summe	417,7	5,6	0,0	

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

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft/Sicherungs- instrument	Risiko/Art der Bewertungs- einheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungs- risiko / Micro hedges	Mio. EUR 249,8	Mio. EUR 249,8

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum 2026 - 2029 aus, da laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden.

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

8. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

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

9. TREUHANDVERMÖGEN

Die TLG IMMOBILIEN AG verwaltet treuhänderisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.004 (Vj.: TEUR 5.702).

10. NACHTRAGSBERICHT

Alle Darlehnsbeziehungen zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und Arountown wurden Ende März 2026 vollständig getilgt. Die Garantiegewährung der TLG IMMOBILIEN AG gegenüber den Anleihegläubigern besteht mit Rückzahlung der von Arountown übernommen Unternehmensanleihe nicht mehr.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 130 und beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

12. ANZAHL MITARBEITER

Die TLG IMMOBILIEN AG beschäftigte – einschließlich der zwei Vorstände – im Geschäftsjahr durchschnittlich 12 Mitarbeiter, davon einschließlich der zwei Vorstände drei leitende und neun nicht-leitende Angestellte.

13. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- Dvir Wolf
- Armin Heidenreich

Der Vorstand übt die Position hauptberuflich aus.

Hinsichtlich der Gesamtbezüge für den Vorstand wird die Schutzklausel (§ 286 Abs. 4 HGB) in Anspruch genommen.

Im Jahr 2025 betragen die Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung aus Ruhegehältern TEUR 201. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 2.338.

14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

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

Executive Director im Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

Vice Chairman – Non-Executive, Premia Properties Real Estate Investment Company SA, Griechenland

Independent Director, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Ran Laufer (stellvertretender Vorsitzender bis 8. Juli 2025)

Mitglied des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (bis 9. Juli 2025)

Non-Executive Director im Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

Limor Bermann (stellvertretender Vorsitzende ab 8. Juli 2025)

Mitglied des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (ab 9. Juli 2025)

Chief Sustainability Officer, Aroundtown SA, Luxemburg

David Maimon

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

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Advisory Boards, Aroundtown SA, Luxemburg (bis 26.03.2026)

Mitglied des Advisory Boards, Grand City Property SA, Luxemburg (bis 26.03.2026)

Independent Non-Executive Director, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 betragen TEUR 25 netto ohne Umsatzsteuer.

15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,79 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2025 von Mio. EUR 84,37 auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Unternehmensregister offengelegt. Der Vorschlag des Vorstandes steht bis zu der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Märkte.

16. ANTEILSBESITZ

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2025 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt. Wenn nicht anders angegeben, entsprechen die Werte den Verhältnissen zum 31. Dezember 2025.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz %	Eigenkapital	Ergebnis des Geschäftsjahres 2025	Anteilsbesitz direkt/ indirekt ⁹
		am 31.12.2025 in TEUR	in TEUR	
1 Arountown SA, Luxemburg ¹	14,4	5.498.558	115.030	indirekt
2 TLG Finance 2 S.à r.l., Luxemburg	100	53	0,3	direkt
3 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ²	94,9	2.625	-600	indirekt
4 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	94,9	25	-35	indirekt
5 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	1.207	84	indirekt
6 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	13.430	-100	indirekt
7 TLG Wismar GmbH & Co.KG, Berlin (ehem. TLG Adler GmbH & Co. KG, Berlin)	100	7.758	-147	direkt
8 TLG BES GmbH, Berlin ³	100	11.829	0	direkt
9 TLG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	100	40	3	direkt
10 TLG BN 1 GmbH, Berlin ³	100	88.651	0	direkt
11 TLG CCF GmbH, Berlin ³	100	79.225	0	direkt
12 TLG Central Services GmbH, Berlin	100	115	-23	direkt
13 TLG EH1 GmbH, Berlin	100	2.602	-232	direkt
14 TLG EH2 GmbH, Berlin	100	10.569	85	direkt
15 TLG Fixtures GmbH, Berlin ³	100	3.460	0	direkt
16 TLG HH1 GmbH, Berlin ³	100	58.521	0	direkt
17 TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin	100	74.460	-828	direkt
18 TLG MVF GmbH, Berlin ³	100	17.725	0	direkt
19 TLG Operations 3 GmbH, Berlin	100	0	-29	direkt
20 TLG PB1 GmbH, Berlin ³	100	28.865	0	direkt
21 TLG PB2 GmbH, Berlin ³	100	8.807	0	direkt
22 TLG PB3 GmbH, Berlin ³	100	7.955	0	direkt
23 TLG Sachsen Forum GmbH, Berlin ³	100	104	0	direkt
24 TLG Spree-Etage GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	-400	direkt
25 TLG Spreestern GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	-5.679	direkt
26 TLG Vermögensverwaltung AG & Co. KG, Berlin ^{1,4}	100	919.791	-55.579	direkt
27 WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin	100	41	-20	indirekt
28 WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	98,6	345.048	32.962	direkt
29 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	100	25	34.102	indirekt
30 WCM Fixtures GmbH, Berlin	100	334	-27	indirekt
31 WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin	94,9	611	88	indirekt
32 WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin	94,9	894	59	indirekt
33 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	2.818	-14.910	indirekt

34	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin	94,9	211	100	indirekt
35	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ⁵	94,9	4.873	87	indirekt
36	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin	100	204	56	indirekt
37	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin	100	25	217	indirekt
38	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin ⁶	94,9	2.137	48	indirekt
39	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin	100	25	139	indirekt
40	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ⁷	94,9	3.214	-54	indirekt
41	WCM Handelsmärkte XVI GmbH, Berlin	94,9	399	-876	indirekt
42	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin ⁵	94,9	1.509	55	indirekt
43	WCM Office I GmbH, Berlin	94,9	0	-3.114	indirekt
44	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	2.772	-666	indirekt
45	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	0	-48	indirekt
46	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin	89,9	1.843	-253	indirekt
47	WCM Properties 1 GmbH, Berlin ⁸	100	25	0	indirekt
48	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin	100	28.218	247	indirekt
49	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100	0	-26	indirekt
50	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100	493	56	indirekt
51	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100	0	-27	indirekt
52	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	-3.045	indirekt
53	TLG Bautzen GmbH & Co. KG (ehem. WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin)	100	1.330	142	direkt
54	TLG PB4 GmbH & Co. KG, Berlin	100	6.852	-200	direkt
55	TLG derKarl GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	9.545	direkt
56	TLG Kulturbrauerei GmbH & Co. KG, Berlin	100	54.767	16.477	direkt
57	TLG Rathausstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	5.210	direkt
58	TLG Bölschestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	2.817	direkt
59	TLG Aroser Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	0	11.787	direkt
60	TLG Alex one GmbH & Co. KG, Berlin	100	71.094	-371	direkt
61	TLG Dresden GmbH & Co. KG, Berlin	100	8.140	4	direkt
62	TLG Rostock 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100	9	-1	direkt
63	TLG Berlin Medical Center GmbH & Co. KG, Berlin	100	3.379	-4	direkt
64	TLG Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	4.796	-24	direkt
65	TLG Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100	4.235	7	direkt
66	TLG Rostock 2 GmbH & Co. KG, Berlin	100	2.433	73	direkt
67	TLG Properties 12 GmbH & Co. KG, Berlin	100	9	-1	direkt
68	TLG Properties 13 GmbH & Co. KG, Berlin	100	9	-1	direkt
69	TLG Properties 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	9	-1	direkt

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

² Abweichendes Geschäftsjahr (zum 30. April). Die Zahlen beziehen sich auf den 30.04.2025

³ Ergebnisabführungsvertrag mit TLG IMMOBILIEN AG

⁴ Die TLG IMMOBILIEN AG ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin

⁵ Abweichendes Geschäftsjahr (31. März). Die Zahlen beziehen sich auf den 31. März 2025.

⁶ Abweichendes Geschäftsjahr (27. September). Die Zahlen beziehen sich auf den 27. September 2025.

⁷ Abweichendes Geschäftsjahr (zum 1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2025.

⁸ Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

⁹ Indirekter Anteilsbesitz über die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

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

18. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Die TLG IMMOBILIEN AG ist im Mehrheitsbesitz der Arountown SA, Luxemburg. Die TLG IMMOBILIEN AG wird in den Konzernabschluss der Arountown SA einbezogen, der den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen umfasst. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, 31. März 2026



Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

01.01.2025 - 31.12.2025

in EUR	01.01.2025	Anschaffungs- und Herstellkosten			31.12.2025
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	621.490.099,97	0,00	202.441.858,82	1.933.371,92	420.981.613,07
2. Technische Anlagen	651.488,25	0,00	45.000,00	0,00	606.488,25
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	726.786,47	0,00	0,00	0,00	726.786,47
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.755.825,78	1.493.316,04	0,00	-1.933.371,92	4.315.769,90
	627.624.200,47	1.493.316,04	202.486.858,82	0,00	426.630.657,69
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.468.819.980,10	168.917.725,11	28.008.371,02	0,00	2.609.729.334,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	183.190.624,00	0,00	0,00	183.190.624,00
	2.468.819.980,10	352.108.349,11	28.008.371,02	0,00	2.792.919.958,19
	3.096.444.180,57	353.601.665,15	230.495.229,84	0,00	3.219.550.615,88

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	215.357.471,66	12.376.213,49	89.116.779,40	138.616.905,75	282.364.707,32	406.132.628,29
2. Technische Anlagen	456.155,60	67.418,80	27.462,09	496.112,31	110.375,94	195.332,65
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	630.886,01	33.731,15	0,00	664.617,16	62.169,31	95.900,46
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	4.315.769,90	4.755.825,78
	216.444.513,27	12.477.363,44	89.144.241,49	139.777.635,22	286.853.022,47	411.179.687,18
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	644.671.481,51	76.680.841,10	5.006.752,28	716.345.570,33	1.893.383.763,86	1.824.148.498,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	183.190.624,00	0,00
	644.671.481,51	76.680.841,10	5.006.752,28	716.345.570,33	2.076.574.387,86	1.824.148.498,59
	861.115.994,78	89.158.204,54	94.150.993,77	856.123.205,55	2.363.427.410,33	2.235.328.185,77

LAGEBERICHT DER TLG IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

Die TLG gehört zum Aroundtown-Konzern. Tochtergesellschaften der Aroundtown SA („Aroundtown“) übernehmen einen Großteil der operativen Funktionen in der TLG.

Das Immobilienportfolio der TLG hält zum 31. Dezember 2025 Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen Großstädten, liegt. Die Aktivitäten der TLG zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen das ganzheitliche Management ihres Immobilienbestands:

Portfoliomanagement

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

Asset Management

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

Property Management

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

Development

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

Transaktionsmanagement

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

Strategie

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

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

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Ziel des Steuerungssystems der TLG ist es, die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestandes sicherzustellen und aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios hohe und nachhaltige Erträge im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu erwirtschaften. Als Grundlage dient die jährliche, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont 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 neben der TLG AG auch die TLG-Tochtergesellschaften mit einbeziehen und Gegenstand der regelmäßigen Finanzberichterstattung sind. Die Treiber der Leistungsindikatoren werden kontinuierlich überwacht und berichtet.

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BÜROIMMOBILIENMARKT

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2025 setzte sich die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands fort. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) verzeichnete einen leichten Zuwachs von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Belastungen hemmten eine noch günstigere wirtschaftliche Entwicklung. Zu den wesentlichen Faktoren zählten die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates. Demgegenüber bestand weiterhin ein gesteigerter Wettbewerbsdruck auf den wichtigen Exportmärkten, die anhaltend hohen Energiekosten, hohe US Zölle, Euro-Aufwertung und verstärkte Konkurrenz aus China. In diesem herausfordernden Umfeld verzeichnete die deutsche Wirtschaft 2025 eine leichte Erholung.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2025 verzeichnete der Büroimmobilienmarkt in den sieben deutschen Metropolen („Big 7“: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) einen Flächenumsatz von etwa 2,67 Millionen m², was einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Gleichzeitig stieg der Büroflächenleerstand auf durchschnittlich 8,1 %, was einem Anstieg von 1,3 Prozentpunkten entspricht. Der Leerstand variierte dabei stark zwischen den Städten, von 5,0 % in Köln bis zu 11,3 % in Düsseldorf.

Die Spitzenmieten stiegen ebenfalls um 5,1 %, wobei Hamburg +14 % und München +10 % besonders hervorstechen. Die Nachfrage nach Büroflächen war unterschiedlich: Während Hamburg und München deutliche Zuwächse verzeichneten, gab es in Köln und Stuttgart Rückgänge.

Die Fertigstellungen in den Big 7 lagen bei rund 1,1 Millionen m². Derzeit befinden sich etwa 3,0 Millionen m² Bürofläche im Bau, von denen 40 % noch verfügbar sind.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die TLG hat das Geschäftsjahr 2025 einem FFO von TEUR 105.358 abgeschlossen. In Anbetracht der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage und der verhaltenen Entwicklung des Büroimmobilienmarktes bewertet die TLG das Geschäftsjahr 2025 insgesamt als zufriedenstellend.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde von der TLG AG an 100% Tochtergesellschaften Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 75.542 und einem marktüblichen Verkaufserlös in Höhe von TEUR 359.932 übertragen. Damit wurden stille Reserven in Höhe von TEUR 283.777 aufgedeckt.

Portfolio-Überblick

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

Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio:

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstige	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	1.289.750	132.425	239.433	714.325	11.670	2.387.603
Immobilienwert (EUR/m ²) ²	3.125	1.804	5.162	-	1.225	3.087
Jahresnettokaltniete (TEUR) ³	58.148	8.382	12.176	20.421	999	100.126
Mietrendite auf Istniete (%) ²	4,5	6,3	5,0	-	8,6	4,7
EPRA Leerstandsquote (%) ²	21,5	3,8	3,4	-	12,4	16,5
WALT (Jahre) ²	4,7	5,1	10,8	-	1,2	5,6

1 Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

2 Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest

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

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Immobilienportfolio (ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) insgesamt 72 Immobilien (Vorjahr: 84) mit einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 2.387.603 (Vorjahr: TEUR 2.405.574). Die Veränderungen des Immobilienwertes resultieren im Wesentlichen aus Umgliederungen in die zum Verkauf bestimmten Immobilien in Höhe von TEUR -95.607, einer positiven Marktanpassungen von TEUR 56.252 sowie Investitionen von TEUR 23.321. Zum Bilanzstichtag wurden für alle zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen und für einen Teil der Objekte ist das Closing bereits erfolgt.

Bezogen auf das Gesamtportfolio beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG mit 39 Immobilien und einem Immobilienwert (IFRS) von TEUR 740.994 rund 31 %.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) für das Portfolio ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrug Ende 2025 TEUR 100.126. Auf like-for-like Basis zeigt sich eine Mietreduzierung um rund TEUR -2.201 (- 2,2 %). Neuvermietungen und Mieterhöhungen von Bestandsmietern konnten Kündigungen bezogen auf das Gesamtportfolio nicht vollständig kompensieren. Bezogen auf das anteilige Portfolio der TLG IMMOBILIEN AG ergibt sich auf like-for-like Basis eine Mieterhöhung um TEUR 1.120 (+3,4 %).

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

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

	01.2025- 12.2025	01.2024- 12.2024	Veränderung	
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse	533,4	628,6	-95,2	-15%
Bestandsveränderung	-1,8	-11,8	10,0	-85%
Gesamtleistung	531,7	616,9	-85,2	-14%
Betrieblicher Aufwand	-171,0	-204,0	32,9	16%
Betriebsergebnis	360,6	412,9	-52,2	-13%
Beteiligungsergebnis	2,2	27,4	-25,3	-92%
Finanzergebnis	-0,1	-11,1	11,0	-99%
Sonstige operative Effekte	1,7	1,8	-0,1	-8%
operatives Ergebnis	364,4	431,0	-66,6	-15%
Nicht operatives Ergebnis	-89,3	-200,3	111,0	-55%
Ergebnis vor Steuern	275,1	230,7	44,4	19%
Ertragssteuern	49,6	-40,0	89,6	-224%
Jahresergebnis	324,8	190,7	134,1	70%

Die TLG AG konnte im Geschäftsjahr 2025 ein operatives Ergebnis von TEUR 364.429 sowie ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 324.772 erzielen. Der Anstieg des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen auf das um TEUR 111.011 höhere nicht operative Ergebnis zurückzuführen, welches durch einen geringeren Abschreibungsbedarf der Finanzanlagen verursacht worden ist. Weiterhin haben positive Effekte aus der Anwendung des ab 2032 verminderten Körperschaftsteuersatzes bei der Bewertung der latenten Steuern zu der Erhöhung des Jahresergebnisses beigetragen.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 95.190 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Umsatzerlösen aus Objektbewirtschaftung von TEUR 65.544 (um TEUR 32.694 geringer als im Vorjahr), hauptsächlich resultierend aufgrund verringerter Mieteinnahmen durch Verkäufe von Immobilienvermögen, sowie geringeren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen von TEUR 461.839 (um TEUR 62.933 geringer im Vergleich zum Vorjahr).

Der betriebliche Aufwand ist gegenüber dem Vorjahreswert insgesamt um TEUR 32.938 gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 19.470 geringeren Buchwertabgängen aus Immobilienverkäufen, um TEUR 1.151 höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (hauptsächlich aus periodenfremden Aufwendungen von TEUR 3.300, dem gegenüber stehen um TEUR 1.802 geringere Aufwendungen für Verkaufsgebühren), aus um TEUR 6.461 geringeren Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung, sowie aus geringeren planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien TEUR -9.074 (beides resultierend aus dem verminderten Bestand an Immobilienvermögen) und durch einen um TEUR 837 verminderten Personalaufwand (ohne Sondereinflüsse des Vorjahres, die im nicht operativem Ergebnis ausgewiesen werden) aufgrund des geringeren Personalbestands.

Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR 25.253 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die geringeren Erträge aus Gewinnabführung und Dividenden (TEUR 22.179) zurückzuführen, da im Vorjahr deutlich höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen in Tochtergesellschaften erzielt wurden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 11.022 primär durch geringere Zinsaufwendungen aus Zinsen an verbundenen Unternehmen und geringere Darlehnszinsen von Kreditinstituten.

Mit einem um Veräußerungsgewinne aus Immobilientransaktionen bereinigten operativen Ergebnis von TEUR 18.926 (Vorjahr: TEUR 40.278) wurde die Vorjahresprognose, wonach das operative Ergebnis bereinigt um Immobilientransaktionen leicht unter dem Niveau von 2024 liegen sollte, weitestgehend erreicht, dies allerdings unter Berücksichtigung, dass die Veräußerungsgewinne in den Tochtergesellschaften hier einen wesentlichen Effekt auf

das Beteiligungsergebnis haben. Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem verminderten Betriebsergebnis und verminderten Beteiligungsergebnis 2025, welches durch geringere Personalaufwendungen und durch ein verbessertes Finanzergebnis nur teilweise kompensiert wird.

2.3.2 FINANZLAGE

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich im Geschäftsjahr insgesamt solide und geordnet dar. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 61 % und lag damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies unterstreicht die stabile Kapitalstruktur der Gesellschaft und bildet eine belastbare Basis für die nachhaltige Finanzierung der Geschäftstätigkeit.

Das Working Capital, ermittelt aus der Differenz zwischen Umlaufvermögen und den kurzfristigen Verbindlichkeiten, belief sich zum Stichtag auf TEUR 497.686. Damit war die kurzfristige Liquiditätsausstattung der Gesellschaft jederzeit gewährleistet, und laufende Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 130.347. Die Liquiditätssituation war somit komfortabel und erlaubte es der Gesellschaft, sowohl ihren laufenden operativen Bedarf als auch anstehende Investitions- und Finanzierungsverpflichtungen zu decken.

Die Gesellschaft finanzierte sich ebenfalls über Bankdarlehen in Höhe TEUR 342.160 sowie über die Einbindung in einen TLG internen Cash-Pool. Die Verbindlichkeiten aus dem Cashpool bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 51.053. Die Teilnahme am Cash-Pool diente der konzernweiten Liquiditätssteuerung und trug zu einer effizienten Nutzung vorhandener Zahlungsmittel sowie zur Optimierung der Zinsaufwendungen bei.

Das Darlehn gegenüber der Mehrheitsaktionärin hat sich tilgungsbedingt um TEUR 235.946 auf TEUR 94.730 verringert.

Der Funds from Operations (FFO) der TLG belief sich im Geschäftsjahr auf 105,4 Mio. EUR. Damit erwirtschaftete die Gesellschaft einen nachhaltigen operativen Zahlungsmittelüberschuss, der insbesondere zur Bedienung von Finanzverbindlichkeiten sowie zur Stärkung der Liquiditätsposition eingesetzt werden konnte.

Insgesamt war die Finanzlage der Gesellschaft durch eine solide Eigenkapitalbasis, eine geordnete Finanzierungsstruktur sowie eine auskömmliche Liquiditätsausstattung geprägt.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 war jederzeit gegeben.

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Vermögen						
Anlagevermögen	2.363,427	74,2	2.235,328	68,7%	128,1	5,7
Langfristige Forderungen	466,250	14,6	65,598	2,0%	400,7	610,8
Vorräte	32,565	1,0	34,319	1,1%	-1,8	-5,1
Kurzfristige Forderungen	176,991	5,6	774,790	23,8%	-597,8	-77,2
Flüssige Mittel	130,346	4,1	141,085	4,3%	-10,7	-7,6
Übrige Aktiva	15,078	0,5	3,215	,1%	11,9	369,0
	3.184,657	100,0	3.254,337	100,0%	-69,7	-2,1
Kapital						
Eigenkapital ¹	1.941,586	61,0	1.704,796	52,4%	236,8	13,9
Langfristige Verbindlichkeiten	905,802	28,4	1.174,362	36,1%	-268,6	-22,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	337,270	10,6	375,179	11,6%	-37,9	-10,1%
	3.184,657	100,0	3.254,337	100%	-69,7	-2,1%

¹ einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. TEUR 3.272 (i.Vj.: TEUR 4.743)

Der größte Teil des Vermögens der TLG AG umfasst das Anlagevermögen, welches im Wesentlichen die Immobilien sowie Anteile an verbundenen Unternehmen beinhaltet. Der erhöhte Saldo des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Eigenkapital-Zuführungen neuer Tochtergesellschaften sowie Ausleihungen an diese Tochtergesellschaften, gegenläufig wirken Immobilienabgänge sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen.

Der Anstieg der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ist im Wesentlichen auf neue Darlehen an Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Die kurzfristigen Forderungen haben sich hauptsächlich aufgrund von geringeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen, welche in ein langfristiges Darlehen umgewandelt wurden, vermindert.

Das Eigenkapital erhöhte sich hauptsächlich aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der Einstellung eines Teils des Jahresüberschuss 2024 in Höhe von TEUR 104.210 in den Gewinnvortrag.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG AG 61 % (Vorjahr: 52 %), die langfristigen Verbindlichkeiten 28 % (Vorjahr: 36 %) und der Rest entfällt auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber der Aroundtown. Darüber hinaus erfolgte die vorzeitige Tilgung von Bankverbindlichkeiten, sowie der Schuldbeitritt bzw. -übernahme mehrerer Tochtergesellschaften in Bankdarlehn der TLG AG. Gegenläufig wirkte die Aufnahme eines neuen Bankdarlehens. Die passiven latenten Steuern haben sich in Höhe von TEUR 55.825 verringert, insbesondere durch die Anwendung des ab 2032 gültigen reduzierten Körperschaftsteuersatzes.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations (FFO)

Zur Steuerung und Beurteilung der nachhaltigen operativen Ertragskraft verwendet die Gesellschaft als wesentlichen finanziellen Leistungsindikator den Funds from Operations (FFO), der auf Konzernebene ermittelt wird.

Die Ermittlung des FFO erfolgt auf Basis der kumulierten Ergebniszahlen aller zum Konzern gehörenden Gesellschaften. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die wirtschaftliche Entwicklung der TLG AG maßgeblich durch ihre Funktion als Holdinggesellschaft der TLG, sowie durch die operative Tätigkeit der verbundenen Unternehmen bestimmt wird. Der im Einzelabschluss der AG ausgewiesene Jahresüberschuss ist hierfür nicht maßgeblich.

Der FFO wird ausgehend vom Ergebnis vor Steuern ermittelt und um solche Ergebnisbestandteile bereinigt, die nach der internen Steuerung nicht der nachhaltigen operativen Geschäftsentwicklung zuzurechnen sind. Hierzu zählen insbesondere Effekte aus dem Finanzergebnis, Ertragsteuern sowie Ergebnisanteile von Minderheiten und Hybridkapital.

Im Geschäftsjahr 2025 belief sich der FFO auf 105,4 Mio. EUR und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 108,0 Mio. EUR. Der FFO je Aktie betrug 1,13 EUR (Vorjahr: 1,16 EUR).

Der Rückgang des FFO gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein geringeres operatives Ergebnis zurückzuführen. Ursächlich dafür sind geringere Umsatzerlöse aus Vermietung aufgrund von Verkäufen von Immobilien sowie gestiegene Instandhaltungskosten.

Die im Vorjahreslagebericht kommunizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2025 sah einen FFO in der Größenordnung von 95 bis 115 Mio. EUR vor. Der erzielte FFO liegt damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite.

Loan to Value (LTV)

Der Loan-to-Value-Koeffizient (LTV) stellt das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen dar und ist eine wesentliche unternehmensinterne Kennzahl zur Steuerung der Kapitalstruktur.

Die Ermittlung des LTV erfolgt auf Basis kumulierter Werte der TLG-Gruppe und ist nicht aus dem Einzelabschluss der AG ableitbar.

Zum 31. Dezember 2025 betrug der LTV 14,19 % (Vorjahr: 24,1 %), die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Tilgung von zinstragenden Verbindlichkeiten. Damit liegt der LTV weiterhin deutlich unter dem im Rahmen der Unternehmenssteuerung angestrebten Maximalwert und bestätigt die im Vorjahr dargestellte Prognose (LTV unter 45 %).

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

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

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand folgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der Value at Risk der TLG 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 (Value at Risk) wird jährlich am Eigenkapital des TLG AG, bezogen auf den zuletzt zur Verfügung stehenden Quartals- oder Jahresabschluss nach HGB, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil von Darlehensverträgen der TLG sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

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

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

Immobilien-spezifische Risiken

Immobilienbewertungsrisiko

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

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

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

Die Immobilienwerte waren 2025 insgesamt weitgehend stabil bzw. zeigen einen Aufwärtstrend. Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt scheint seine zyklische Trendwende weitgehend abgeschlossen zu haben. Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine stabile bis leicht positive Entwicklung erwartet, wenngleich es nach wie vor zahlreiche geopolitische Unsicherheiten und Unwägbarkeiten gibt, die 2026 zu einem herausfordernden Jahr für Investoren machen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken aus der Immobilienbewertung wird unverändert als mittel eingeschätzt. Das Verlustpotenzial wird wie im Vorjahr als sehr hoch eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

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

In diesem Zusammenhang wird der Buchwert der Aroundtown-Anteile mindestens einmal jährlich gemäß den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften auf Wertminderung überprüft. Ein Vertreter der TLG AG übt zudem eine Aufsichtsfunktion im Verwaltungsrat der Aroundtown aus. Zum Bilanzstichtag werden Schadenspotenzial als sehr hoch und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos 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 mittel (Vorjahr: hoch) bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Datenmissbrauchsrisiko

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.

Nach dem Inkrafttreten der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 drohen bei Datenschutzverstößen sehr hohe Bußgelder. Aufgrund seiner Bedeutung wurde ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) eingerichtet. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

Der Value at Risk ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Dies ist auf die Reduzierung des Schadenspotentials zurückzuführen (jedoch weiterhin wie im Vorjahr hoch) und steht im Einklang mit den anwendbaren Bußgeldregelungen der Datenschutz-Grundverordnung, die eine maximale Strafe von 20 Millionen EUR oder 4 % des jährlichen Umsatzes vorsehen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos wird weiterhin als mittel eingestuft und spiegelt damit ein unverändertes Risikoprofil sowie ein unverändertes Kontrollumfeld wider.

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

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

Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial sehr hoch bei mittlerer (Vorjahr: unwesentlicher) Eintrittswahrscheinlichkeit.

3.1.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der TLG AG ist für die ordnungsgemäße Aufstellung 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, sowie internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und offengelegt werden, um den Lesern 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. Die Gesellschaft verfügt über ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die Bilanzierungs- und Verrechnungsvorschriften werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

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

3.1.3 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

3.1.4 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der TLG AG sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 als unternehmenstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation deutlich verbessert, insbesondere hinsichtlich der Daten – und Vermietungsrisiken.

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 AG, weder einzeln noch in seiner Gesamtheit.

3.1.5 CHANCENBERICHT

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

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

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

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

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Deutschland befindet sich weiterhin in einer Rezession, da das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2025 nur um 0,2 Prozent gewachsen ist, nachdem es im Vorjahr bereits um 0,2 Prozent gesunken ist. Für 2026 wird von der Bundesregierung ein moderates BIP-Wachstum von 0,6 Prozent erwartet, das voraussichtlich vor allem durch private Konsumausgaben und Investitionen unterstützt werden könnte. Im Außenhandel ist aufgrund rückläufiger Exporte und steigender Importe ein negativer Wachstumsbeitrag zu erwarten. Der Arbeitsmarkt verzeichnet 2025 einen Rückgang bei der Beschäftigung. Auch für das laufende Jahr wird aufgrund der moderaten konjunkturellen Erholung eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und ein weiteres Ansteigen der Arbeitslosigkeit prognostiziert. Die Verbraucherpreise dürften mit einem Anstieg von 2,2 Prozent leicht über der Zielmarke von 2 Prozent liegen, während die Energiekosten weiter gesenkt werden konnten und der Ausbau erneuerbarer Energien sowie der Stromleitungen Rekordwerte erreicht hat.

Immobilienmarkt

In Erwartung einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung im Jahr 2026 wird für die Big 7 mit einem Anstieg des Büroflächenumsatzes auf etwa 3 Millionen m² gerechnet. Gleichzeitig wird mit einem moderaten Anstieg des Leerstands erwartet. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in erstklassigen Lagen dürfte auch 2026 zu einem moderaten Anstieg der Spitzenmieten in den meisten Metropolen führen.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2026 wird das Unternehmen sein Immobilienportfolio weiterhin mit dem Ziel verwalten, dessen Wert zu steigern. Unter der Voraussetzung, dass keine größeren unerwarteten Maßnahmen notwendig werden, geht das Unternehmen davon aus, dass die Aufwendungen für die Immobilienverwaltung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bleiben werden (in Prozent der Mieterlöse).

Sollte sich die Gelegenheit ergeben, bestimmte Immobilien zu verkaufen, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, wenn der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann. Für 2026 wird ein FFO in der Größenordnung von 75 bis 95 Millionen Euro erwartet. Die TLG erwartet, den LTV im Jahr 2026 unter 45 % zu halten.

Ohne Berücksichtigung von möglichen Veräußerungsgewinnen oder Veräußerungsverlusten aus Immobilientransaktionen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 der TLG ein leicht niedrigeres operatives Ergebnis.

4. SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM BERICHT DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

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

„Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2026



Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 8. Mai 2026

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer