

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN
AG, Berlin, zum 30. Juni 2020**

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	3
KONZERNBILANZ	4
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	5
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	6
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN	8
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	8
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	8
B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	9
C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ... 10	10
C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	10
C.2 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN ...	12
C.3 EIGENKAPITAL	13
C.4 UNTERNEHMENSANLEIHEN	13
D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG	14
D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	14
D.2 ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	14
D.3 FINANZERGEBNIS	14
D.4 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	15
D.5 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	15
D.6 ERGEBNIS JE AKTIE	15
E. SONSTIGE ANGABEN	16
E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	16
E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	17
E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	18
E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	20
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	22

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Mieterlöse	56.299	57.835	112.627	114.827
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	11.258	10.791	21.800	22.866
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	883	1.519	2.107	1.995
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	68.440	70.145	136.534	139.688
Aufwendungen aus Betriebskosten	-13.316	-13.966	-28.554	-29.418
Aufwendungen für Instandhaltung	-1.600	-2.145	-3.973	-4.217
Übrige Leistungen	-580	-379	-1.269	-1.614
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-15.496	-16.490	-33.796	-35.249
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	52.944	53.655	102.738	104.439
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	27	22	3.027	29.852
Buchwert der veräußerten Immobilien	-18	-3	-3.018	-29.833
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	48.914	5.322	48.914	16.903
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-9.761	-380	-9.769	-380
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	39.162	4.961	39.154	16.542
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	86.658	400.831	182.635	400.831
Sonstige betriebliche Erträge	4.689	353	5.714	701
Personalaufwand	-3.481	-4.442	-8.727	-7.691
Abschreibungen	-461	-374	-886	-895
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.918	-3.089	-13.038	-6.818
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	172.593	451.895	307.590	507.109
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	27.862	0	49.385	0
Finanzerträge	298	133	421	164
Finanzaufwendungen	-16.659	-12.268	-27.150	-20.668
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.353	-9.607	-7.180	-22.432
Ergebnis vor Steuern	180.741	430.152	323.066	464.173
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-41.338	-132.690	-78.390	-142.109
Konzernperiodenergebnis	139.403	297.463	244.676	322.064
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	43	860	152	1.017
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-6.854	0	-3.369	0
Gesamtergebnis der Periode	132.592	298.323	241.459	323.081
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	1.374	193	1.729	1.036
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	138.029	297.269	242.947	321.028
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	1,20	2,87	2,39	3,10
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	1,20	2,87	2,39	3,10
Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:				
nicht beherrschende Anteile	1.374	193	1.729	1.036
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	131.218	298.130	239.730	322.045

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2020

Aktiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
A) Langfristige Vermögenswerte	6.147.460	6.343.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.466.230	4.707.397
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	342	2.218
Sachanlagen	9.828	8.794
Immaterielle Vermögenswerte	3.006	2.980
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.623.734	1.580.641
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	19.673	18.098
Nutzungsrechte	2.200	2.020
Sonstige Vermögenswerte	22.447	21.086
B) Kurzfristige Vermögenswerte	845.714	559.075
Vorräte	734	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.253	10.979
Forderungen aus Ertragsteuern	570	477
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	693	16.959
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.472	2.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	242.617	523.950
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	580.375	3.018
Bilanzsumme Aktiva	6.993.174	6.902.309

Passiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
A) Eigenkapital	3.687.501	3.446.647
Gezeichnetes Kapital	112.228	112.074
Kapitalrücklage	1.149.820	1.148.041
Gewinnrücklagen	1.819.135	1.577.372
Sonstige Rücklagen	-7.517	-3.700
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.073.666	2.833.787
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	590.844	590.844
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	3.664.510	3.424.631
Nicht beherrschende Anteile	22.991	22.016
B) Fremdkapital	3.305.673	3.455.662
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	3.137.759	3.303.463
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	964.121	960.812
Unternehmensanleihen	1.323.935	1.578.201
Pensionsverpflichtungen	8.856	8.994
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.511	3.315
Langfristige derivative Finanzinstrumente	35.629	27.307
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	29.418	27.625
Passive latente Steuern	774.289	697.209
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	167.914	152.199
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	90.068	76.075
Unternehmensanleihen	3.720	6.486
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.441	38.560
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.500	4.050
Steuerschulden	7.199	9.514
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	23.986	17.514
Bilanzsumme Passiva	6.993.174	6.902.309

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	323.066	464.173
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	886	895
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-182.635	-400.831
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.180	22.432
Abnahme der Rückstellungen	-2.492	-974
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-48.914	-16.903
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.318	-806
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-49.385	0
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	-18
Abnahme der Vorräte	0	3
Finanzerträge	-421	-164
Finanzaufwendungen	27.150	20.668
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-8.627	-972
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.667	-9.601
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	72.793	77.902
Erhaltene Zinsen	421	164
Gezahlte Zinsen	-24.148	-18.035
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-1.859	-865
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.208	59.166
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.254	55.318
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-107.924	-104.408
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-151	-283
Einzahlungen aus zuvor verfügbaren beschränkten Finanzmitteln	16.009	-16.065
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-538	-879
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-88.350	-66.318
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	590.274
Auszahlung für die Tilgung von Unternehmensanleihen	-261.085	0
Dividendenzahlung	0	-94.140
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-1.223
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	24.978	67.796
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-3.900	-158.114
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-184	-251
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-240.191	404.341
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-281.333	397.190
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	242.617	551.083
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	242.617	551.083
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	242.617	551.083

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Hybrid- kapital- geber	Nicht beherrschende Anteile	Eigen- kapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste	Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unter- nehmen			
01.01.2019	103.385	1.011.381	1.023.751	-2.394	-2.199	0	0	23.315	2.157.239
Konzernperiodenergebnis	0	0	571.728	0	0	0	5.049	1.542	578.319
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.093	-816	616	0	0	893
Gesamtergebnis	0	0	571.728	1.093	-816	616	5.049	1.542	579.212
Anpassung nicht beherrschende Anteile	0	0	-711	0	0	0	0	-226	-937
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	189	4.757	-3.617	0	0	0	0	-1.329	0
Dividendenzahlung	0	0	-94.140	0	0	0	0	0	-94.140
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	0	-1.218	-1.218
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	8.500	213.592	0	0	0	0	0	0	222.092
Mit der Grundkapitalerhöhung zusam- menhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-1.513	0	0	0	0	0	0	-1.513
Ausgabe Hybridkapital	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhän- gende Transaktionskosten, nach Steuern	0	0	0	0	0	0	-9.156	0	-9.156
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	0	0	1.259	0	0	0	-5.049	0	-3.790
Entnahme Kapitalrücklage	0	-79.703	79.703	0	0	0	0	0	0
Einlagen/Rückkäufe im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	-533	0	0	0	0	0	0	-533
Sonstiges	0	60	-602	0	0	0	0	-67	-609
Veränderung der Periode	8.689	136.660	553.621	1.093	-816	616	590.844	-1.299	1.289.408
31.12.2019	112.074	1.148.041	1.577.372	-1.301	-3.015	616	590.844	22.016	3.446.647

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Hybrid- kapital- geber	Nicht beherrschende Anteile	Eigen- kapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste	Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unterneh- men			
01.01.2020	112.074	1.148.041	1.577.372	-1.301	-3.015	616	590.844	22.016	3.446.647
Konzernperiodenergebnis	0	0	242.947	0	0	0	0	1.729	244.676
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	152	0	-3.369	0	0	-3.217
Gesamtergebnis	0	0	242.947	152	0	-3.369	0	1.729	241.459
Grundkapitalerhöhung gegen Sachein- lage	106	1.827	-1.179	0	0	0	0	-754	0
Sonstiges	48	-48	-5	0	0	-600	0	0	-605
Veränderung der Periode	154	1.779	241.763	152	0	-3.969	0	975	240.855
30.06.2020	112.228	1.149.820	1.819.135	-1.150	-3.015	-3.352	590.844	22.991	3.687.501

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

Mit Wirkung zum 19. Februar 2020 ist die TLG IMMOBILIEN AG Teil des Aaroundtown SA Konzerns (kurz Aaroundtown) mit Sitz in Luxemburg.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, in verkürzter Form aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist keiner prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie

den Konzernanhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzernzwischenabschluss den Konzernzwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Am 22. Januar 2020 wurden TLG PB1 GmbH, Berlin, TLG PB2 GmbH, Berlin, und TLG PB3 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaften der TLG IMMOBILIEN AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 28. Januar 2020.

Am 8. April 2020 wurde WCM Properties1 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaft der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 17. April 2020.

Seit dem 31. Dezember 2019 gab es keine weiteren wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. Juni 2020 hält die TLG IMMOBILIEN 92,98 % der Anteile der WCM.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2020 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2019 zu lesen.

Zum 31. März 2020 und 30. Juni 2020 wurde jeweils nur ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen. Die Auswahl der zu bewertenden Immobilien erfolgte anhand erwarteter wesentlicher Markwertveränderungen.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich zum Stichtag jeweils wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	4.707.397	4.067.527
Zukäufe	74.694	88.419
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	34.015	52.284
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	48.914	21.548
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-580.375	-155.947
Umgliederung in Sachanlagen	-1.050	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	182.635	638.366
Abgänge	0	-4.800
Buchwert zum 30.06.2020 und 31.12.2019.	4.466.230	4.707.397

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklasse Büro sowie selektiv auf Einzelhandels- und Hotelobjekte vor. Es ist beabsichtigt, den Anteil an Einzelhandelsimmobilien zu reduzieren. Immobilien, die Schlüsselobjekte für künftige Entwicklungsmaßnahmen darstellen, werden in einer gesonderten Assetklasse Invest geführt.

Das Büroportfolio konzentriert sich auf perspektivreiche A- und B-Städte. Hotelimmobilien befinden sich an ausgewählten innerstädtischen Standorten und sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Das Einzelhandelsportfolio ist regional breiter aufgestellt und geprägt von Nahversorgungsimmobiliien in attraktiven Mikrolagen, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

Bestandsveränderungen des ersten Halbjahrs sind insbesondere auf Verkäufe von Einzelhandelsportfolios im zweiten Quartal zurückzuführen. Nach verkaufsbedingter Wertänderung in Höhe von TEUR 48.914 sind die verkauften Objekte mit einem Wert von TEUR 580.375 (Vj. TEUR 155.947) in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert worden. Der

Käufer von zwei großen Einzelhandelsportfolios hatte zunächst ein diskretionäres Rücktrittsrecht bis zum 31. August 2020; zum Berichtszeitpunkt liegt eine Verzichtserklärung vor und die Transaktion unterliegt nun den üblichen Abschlussbedingungen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Verkäufe ist zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgt.

Den Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen Zukäufe in Höhe von TEUR 74.694 (Vj. TEUR 88.419) gegenüber. Bei den Zukäufen handelt es sich um Büroimmobilien in Berlin.

Die Zugänge durch die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 34.015 (Vj. TEUR 52.284) teilen sich auf in laufende Maßnahmen von TEUR 6.717 (Vj. TEUR 22.652), Mieterausbauten von TEUR 2.665 (Vj. TEUR 9.570) sowie Entwicklungsmaßnahmen von TEUR 24.634 (Vj. TEUR 20.062). Rund 92 % der auf Entwicklungsmaßnahmen entfallenden Aktivierungen sind für die beiden im Bau befindlichen Büroobjekte „NEO“ und „Annenhöfe“ in Dresden erbracht worden.

Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden auf der Grundlage der von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG durchgeführten Immobilienbewertungen ermittelt. Zum 30. Juni 2020 wurden mehrere Immobilien (TEUR 531.849) mit Entwicklungspotenzial identifiziert, bei denen eine höherwertige Nutzung auf Basis des Konzepts des „Highest and Best Use“ nach IFRS 13 möglich ist. Zwei dieser Immobilien (TEUR 71.100) befinden sich in der Bauphase. Der Anstieg der beizulegenden Zeitwerte resultiert im Wesentlichen aus dem Entwicklungspotenzial von Value-Add-Objekten und der Marktdynamik in Berlin.

Insgesamt zeigen sich die Immobilien der TLG IMMOBILIEN im ersten Halbjahr 2020 wertstabil, mit positiven Effekten insbesondere in Berlin und Dresden.

Nachfolgend werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Assetklassen per 30. Juni 2020 dargestellt.

Investment Properties zum 30.06.2020

<u>Stand 30.06.2020</u>	<u>Büro</u>	<u>Einzelhandel</u>	<u>Hotel</u>	<u>Invest</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Gesamt</u>
Investment Properties in TEUR	2.188.917	757.971	335.948	1.155.795	27.599	4.466.230
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,10	4,89	4,45	3,36	7,72	4,09
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in % ¹	4,94	5,85	5,41	3,63	9,02	4,93
Mietrendite in % ²	4,6	6,4	5,1	-	10,8	5,1
EPRA Leerstandsquote in %	4,4	5,9	1,2	1,3	2,5	4,0
WALT in Jahren	5,4	4,8	9,9	3,0	4,4	5,4

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

² Die Berechnung der Mietrendite erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Eine Sensitivitätsanalyse, bei der die der Immobilienbewertung zugrundeliegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze verändert wurden, zeigt, dass eine Erhöhung oder Ermäßigung um 0,5 Prozentpunkte zum 30. Juni 2020 zu folgenden Effekten führen würde:

Investment Properties

<u>Stand 30.06.2020</u>	<u>Investment Properties</u>	<u>Diskontierungszinssatz</u>		
Angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	5.058.021	4.868.271	4.688.281
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	4.678.901	4.466.230	4.343.231
	+0,5 %	4.376.581	4.219.221	4.069.101

C.2 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 30. Juni 2020 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Gesellschaftskapital von Aroundtown 11,98 % (zum 31. Dezember 2019 15,03 %). In den ersten sechs Monaten 2020 wurden von der Aroundtown verschiedene Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die zu einem Rückgang des Anteils der TLG IMMOBILIEN um 3,05 Prozentpunkte führten. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Aufwendungen aus der Entkonsolidierung von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 5.480, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Diesen Aufwendungen steht ein Ertrag von TEUR 3.157 in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber.

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

C.3 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 112.228 (Vj. TEUR 112.074). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 1.149.820 (Vj. TEUR 1.148.041) aus.

Die Veränderungen des sonstigen Ergebnisses in der Rücklage Hedge-Accounting vor Steuern stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Anfangsbestand per 01.01.	-1.877	-3.454
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	219	1.577
Endbestand per 30.06.2020 und 31.12.2019	-1.658	-1.877

Die Veränderungen der Bestandteile des Konzerneigenkapitals sind aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

C.4 UNTERNEHMENSANLEIHEN

Seit dem 19. Februar 2020 ist die Arountown SA Mehrheitsgesellschafterin der TLG IMMOBILIEN AG. Hierdurch sind Change-of-Control-Klauseln in den Anleihebedingungen wirksam geworden, die Anleihezeichnern für den Fall eines Mehrheitswechsels unter bestimmten Umständen außerordentliche Kündigungsrechte zugestehen. Auf Basis der am 24. Februar 2020 im Bundesanzeiger veröffentlichten Bedingungen reduzierte sich die EUR 400 Mio.-Anleihe der TLG IMMOBILIEN mit Fälligkeit im Jahr 2024 (ISIN XS1713475215) am 4. Mai 2020 um rd. EUR 260 Mio.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMT-ERGEBNISRECHNUNG

D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind in den ersten sechs Monaten 2020 im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2019 leicht gesunken. Das Verhältnis von Aufwendungen zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich 2020 jedoch leicht verbessert.

D.2 ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

In den ersten sechs Monaten 2020 beträgt das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen TEUR 49.385 (Vj. TEUR 0) und resultiert im Wesentlichen aus den der TLG IMMOBILIEN zustehenden Ergebnisanteilen der Aroundtown.

D.3 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Zinserträge aus Bankguthaben	1	1
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	110	81
Übrige Finanzerträge	310	82
Summe Finanzerträge	421	164
Zinsaufwand für Zinsderivate	3.096	3.733
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	14.546	12.308
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	29	63
Übrige Finanzaufwendungen	9.480	4.564
Summe Finanzaufwendungen	27.150	20.668
Finanzergebnis	26.729	20.504

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen die Vorfälligkeitsentschädigung für die teilweise vorzeitig getilgte Anleihe (ISIN XS1713475215), die Amortisierung von Transaktionskosten sowie die Kompensation von Ansprüchen der Minderheitsgesellschafter.

D.4 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Das Hedge-Accounting für die Derivate wurde mit Beginn des zweiten Quartals 2017 aufgenommen. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente abgebildet.

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

D.5 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Laufende Ertragsteuern	1.377	1.679
Latente Steuern	77.013	140.430
Steueraufwand/Steuerertrag	78.390	142.109

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Der laufende Steueraufwand wird hierbei auf Basis des anteilig zu versteuernden Einkommens und wesentlicher steuerlicher Anpassungen für die Periode ermittelt. Der latente Steueraufwand ist wie in der Vergleichsperiode im Wesentlichen auf höhere Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden.

D.6 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien berechnet.

in TEUR	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	242.947	321.028
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹	101.798	103.576
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,39	3,10
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien ¹	0	0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	101.798	103.576
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	2,39	3,10

¹ Unter Berücksichtigung der Eliminierung von Anteilen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Arountown

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche finanziellen Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dabei stellen, außer bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die aktuellen Buchwerte jeweils einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13). Sie betragen zum 30. Juni 2020 TEUR 1.018.240 (31. Dezember 2019: TEUR 1.034.793).

Die beizulegenden Zeitwerte der Unternehmensanleihen (Stufe 2 nach IFRS 13) betragen zum Stichtag 30. Juni 2020 TEUR 1.343.959 (31. Dezember 2019: TEUR 1.638.194).

Die in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2019 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Das der WCM am 21. Dezember 2017 gewährte Darlehen über insgesamt TEUR 194.100 wurde im ersten Halbjahr 2020 in Höhe von TEUR 65.000 zurückgezahlt. Die Rückführung steht im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Veräußerung von sechs Gesellschaften, denen die WCM Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt hatte.

Zusammenschluss mit der Arountown

Nach dem Erwerb eines Aktienpakets von 15 % an der Arountown unterzeichneten beide Parteien im November 2019 ein Business Combination Agreement (BCA). Die Arountown unterbreitete daraufhin am 18. Dezember 2019 den Aktionären der TLG IMMOBILIEN ein öffentliches Übernahmeangebot durch Aktientausch.

Die Frist für den Aktientausch durch die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN endete am 7. Februar 2020. Die Gesamtzahl der Aktien, für die das Übernahmeangebot angenommen wurde, zuzüglich der Aktien, die die Bieterin zu diesem Stichtag bereits direkt oder indirekt hielt, belief sich auf insgesamt 87.168.686 Aktien. Dies entspricht einem Anteil von ca. 77,76 % am Grundkapital und an den Stimmrechten.

Die im Rahmen des Übernahmeangebots von der Arountown angebotenen Aktien wurden am 19. Februar 2020 an die TLG IMMOBILIEN-Aktionäre, die ihre Aktien im Rahmen des Tauschangebots eingereicht hatten, übertragen. Damit hat die Arountown die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN und deren Tochtergesellschaften erlangt.

Im Zuge des Zusammenschlusses hat die Arountown am 19. Februar 2020 ihr Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss der vorrangigen Bezugsrechte der Aktionäre durch Ausgabe von 312.688.188 Angebotsaktien erhöht. Zusammen mit weiteren Kapitalmaßnahmen in den ersten sechs Monaten 2020 hat sich demzufolge der Anteil der TLG IMMOBILIEN am Grundkapital und an den Stimmrechten der Arountown auf etwa 12 % vermindert.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die beiden Vorstandsmitglieder Gerald Klinck (CFO) und Jürgen Overath (COO) haben ihre Ämter zum 31. März 2020 (Gerald Klinck) bzw. zum 31. Juli 2020 (Jürgen Overath) niedergelegt. In der Aufsichtsratssitzung am 30. Juli 2020 wurde Ronny Schneider mit Wirkung zum 1. August 2020 zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit der Golden Route GmbH einen Beratungsvertrag geschlossen. Dessen Geschäftsführer ist Herr Klaus Krägel, der zugleich auch Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklung der TLG IMMOBILIEN ist. Gegenstand des Beratervertrages, welcher zu marktüblichen Konditionen geschlossen wurde, ist im Wesentlichen die über die Aufsichtsrats-tätigkeit hinausgehende Beratung des Vorstands in spezifischen operativen Fragen und dessen Unterstützung bei der geplanten Integration des Unternehmens mit der Aroundtown. Im ersten Halbjahr 2020 wurden Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 136 (netto) erbracht. Zum 30. Juni 2020 bestehen hieraus offene Posten in Höhe von TEUR 25 (netto).

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Unternehmensanleihen

Im Juli 2020 vereinbarte die TLG IMMOBILIEN mit der Aroundtown die Substitution der TLG IMMOBILIEN als Emittentin und Schuldnerin aller von ihr begebenen Unternehmensanleihen durch die Aroundtown, wobei die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin fungiert.

Weiterhin gaben die Zeichner von der TLG IMMOBILIEN-Tochtergesellschaft TLG Finance S.à r.l. begebenen Hybrid-Anleihe im August 2020 ihre Zustimmung dazu, dass die Aroundtown an die Stelle der ursprünglichen Emittentin tritt. Das Unternehmen geht davon aus, dass der Substitutionsprozess für die TLG IMMOBILIEN Hybridanleihe nach dem Auslaufen der obligatorischen Anfechtungsfrist bis Ende September 2020 formell abgeschlossen sein wird.

Als Gegenleistung für die Substitution haben die Aroundtown und die TLG IMMOBILIEN vereinbart, dass die TLG IMMOBILIEN Senior Bonds und die TLG IMMOBILIEN Hybridanleihe durch konzerninterne Eigen- und Fremdkapitalinstrumente ersetzt werden, die die bisherige Kapitalstruktur der TLG IMMOBILIEN nicht verändern.

Wechsel im Vorstand

Am 22. Juni 2020 hat das Vorstandsmitglied Jürgen Overath sein Amt zum 31. Juli 2020 niedergelegt. Ronny Schneider wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30. Juli 2020 zum 1. August 2020 zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

Dienstleistungsrahmenvertrag zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown

Die TLG IMMOBILIEN AG und Aroundtown SA sowie einige ihrer verbundenen Unternehmen haben sich auf die wesentlichen Bestandteile eines Dienstleistungsrahmenvertrags geeinigt, um vom Know-how und den erfahrenen Mitarbeitern der jeweils anderen Partei zu profitieren. Die zu erbringenden Dienstleistungen umfassen ein breites Leistungsspektrum einschließlich immobilienbezogener Dienstleistungen, Investor Relations, Kommunikation, Finanzierung, Steuer- und IT-Dienstleistungen, wobei beide Gesellschaften weiterhin unabhängig voneinander operieren werden.

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

E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 30. Juni 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 26. August 2020



Barak Bar-Hen

Chief Executive Officer (CEO)



Ronny Schneider

Mitglied des Vorstandes

**Konzernzwischenlagebericht der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin,
zum 30. Juni 2020**

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS	23
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	23
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	23
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	23
2.1.2 BRANCHENKONJUNKTUR	24
2.1.3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	24
2.1.4 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT ...	25
2.1.5 ENTWICKLUNG HOTELIMMOBILIENMARKT	25
2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS	26
2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF.....	26
2.2.2 ERTRAGSLAGE	27
2.2.3 FINANZLAGE.....	30
2.2.4 VERMÖGENSLAGE	31
2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	33
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	35
3.1 RISIKOBERICHT	35
3.2 CHANCENBERICHT.....	36
3.3 PROGNOSEBERICHT	36

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNES

Die TLG IMMOBILIEN AG ist die Holding-Gesellschaft des TLG IMMOBILIEN-Konzerns. Sie bewirtschaftet sowohl eine Vielzahl eigener Immobilien als auch die ihrer Tochtergesellschaften, darunter die ebenfalls börsennotierte WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft („WCM“), für die sie im Rahmen von Dienstleistungsverträgen sämtliche operativen Tätigkeiten übernimmt.

Die Aktivitäten der TLG IMMOBILIEN zur Umsetzung der Unternehmensstrategie in Bezug auf ihr Immobilienportfolio und das ihrer Tochtergesellschaften umfassen den gesamten Wertschöpfungszyklus vom Portfolio Management über das Asset- und Property Management, auch mit Blick auf unsere Mieter.

Durch ein aktives Asset Management sowie durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen soll der vorhandene Immobilienbestand weiter optimiert und Wertschöpfungspotenziale gehoben werden. Im Rahmen der Development-Aktivitäten werden Immobilien mit bisher ungenutztem Potenzial durch Entwicklungs- und Baumaßnahmen neu ausgerichtet. Ein Development-Team steuert diesen Transformationsprozess von der Vorplanung bis zur baulichen Umsetzung.

Die Ausrichtung des Gesamtportfolios soll sowohl durch den Erwerb von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial als auch durch die Veräußerung von Immobilien weiter geschärft werden. Das Transaktionsmanagement setzt diese Portfoliostrategie um und steuert den Ankaufs- und Verkaufsprozess von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner bis hin zu Vertragsverhandlung und -abwicklung.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland sieht sich mit der schwersten Wirtschaftskrise seit der Nachkriegszeit konfrontiert. Die Bundesregierung erwartet einen BIP-Rückgang von mindestens 6,3 % für 2020, von dem die exportorientierte Industrie und insbesondere auch servicenahe Dienstleistungen betroffen sind.

Der Ausblick verbessert sich jedoch zusehends. Für 2021 wird ein kräftiger Aufholeffekt erwartet; die Bundesregierung prognostiziert eine BIP-Zunahme von 5,2 %, das ifo Institut sogar von 6,4 %. Gleichzeitig hat sich das ifo-Geschäftsklima seit dem Tiefstand im April deutlich verbessert. Und die Unternehmen blicken positiver in die Zukunft: Die Geschäftserwartungen kletterten Ende Juni auf das Vor-Corona-Niveau aus dem Februar. Zudem werden durch die Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik die unmittelbaren Folgen abgeschwächt.

2.1.2 BRANCHENKONJUNKTUR

Aufgrund des außergewöhnlichen Investmentumsatzes im ersten Quartal konnte auch für das erste Halbjahr insgesamt ein neues Allzeithoch registriert werden. Mit einem Umsatz von knapp EUR 29,4 Mrd. wurde der Vorjahreswert um rund 20 % übertroffen. Dies zeigt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate. Rund 52 % des Gesamtumsatzes entfallen auf Einzelverkäufe, die knapp EUR 15,2 Mrd. zum Ergebnis beisteuern.

Im Vorjahresvergleich liegt das Transaktionsvolumen um rund ein Viertel niedriger. Verantwortlich hierfür ist auch, dass in einer Spontanreaktion während des Lockdowns einige Deals erst einmal „on hold“ gesetzt wurden, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Viele dieser Transaktionen befinden sich mittlerweile wieder im laufenden Prozess und dürften im zweiten Halbjahr abgeschlossen werden.

Die Umsätze der Portfolio-Transaktionen summieren sich auf fast EUR 14,2 Mrd. (48 %) und konnten ihr Resultat mehr als verdreifachen. Viele M&A-Abschlüsse und Anteilskäufe an bestehenden Portfolios sowie eine ganze Reihe größerer Paketverkäufe, die bereits in der Vor-Corona-Zeit nahezu endverhandelt waren, haben für das zweitbeste Ergebnis nach 2007 gesorgt. Am meisten investiert wurde in Einzelhandelsportfolios, häufig mit einem hohen Food-Anteil, gefolgt von Büro- und Logistikpaketen.

2.1.3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Das bundesweite Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien belief sich laut BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr auf knapp EUR 10,4 Mrd. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um 10 %; gleichzeitig wurde der zehnjährige Durchschnitt aber leicht übertroffen. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden rund 1,28 Mio. m² Bürofläche in den A-Städten vermietet oder an Eigennutzer verkauft, berichtet JLL. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahresvolumen um fast 36 %. Nachdem sich die Auswirkungen der Pandemie in

den Statistiken des ersten Quartals noch nicht vollständig niedergeschlagen hatten, standen die Monate April bis Juni voll unter Corona-Einfluss. Damit ist das zweite Quartal 2020 das umsatzschwächste zweite Quartal seit Mitte 2009. Der Blick auf die einzelnen Städte zeigt, dass keine der Hochburgen sich dem Rückgang entziehen konnte. München und Berlin liegen mit 332.000 m² bzw. 329.000 m² fast gleichauf: Die Einbußen liegen in beiden Metropolen mit 19 und 22 % auch deutlich unter dem Gesamtschnitt. Über die Hälfte des kumulierten Halbjahresumsatzes aller A-Städte machen diese beiden Städte aus. Umso kräftiger sanken die Umsätze in den anderen Hochburgen, am deutlichsten in Frankfurt um 60 % auf nur noch knapp 112.000 m² und damit auf den niedrigsten Halbjahreswert seit 1993. Hier fehlen schlichtweg die traditionellen Großanmietungen der Banken- und Finanzbranche.

2.1.4 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Nach Angaben von Colliers International wurden in der ersten Jahreshälfte 2020 Einzelhandelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 6,5 Mrd. gehandelt. Das ist immerhin der zweithöchste Wert in den vergangenen zehn Jahren, nach 2015. Der Vorjahreswert wurde um 35 % übertroffen. Der Marktanteil lag mit 23 % um drei Basispunkte über dem Stand von Ende Juni 2019 und bekräftigte somit einmal mehr den unangefochtenen zweiten Platz dieser Assetklasse unter den etablierten Nutzungsarten, nach dem Bürosegment mit 42 % und vor Logistikimmobilien mit 11 %. Das Verhältnis deutscher und internationaler Marktakteure ist laut CBRE dabei wie im Vorjahr in etwa ausgeglichen – sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite. So bestimmten Fachmarktobjekte mit 57 % (EUR 4 Mrd.) des Transaktionsvolumens das Marktgeschehen im ersten Halbjahr – Shopping-Center kamen lediglich auf 8 % (EUR 585 Mio.).

2.1.5 ENTWICKLUNG HOTELIMMOBILIENMARKT

Am deutschen Hotelinvestmentmarkt wurden laut CBRE im ersten Halbjahr 2020 EUR 1,2 Mrd. investiert. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ist dies ein Rückgang um 27 %. Mit 77 % entfällt der Großteil des allokierten Kapitals auf das erste Quartal, das noch nicht so stark von den Auswirkungen der Pandemie betroffen war. Der Fokus des Marktgeschehens lag im ersten Halbjahr auf Hotels mit drei oder vier Sternen, die zusammen mehr als 90 % des Marktgeschehens darstellten. Aktivster Einzelmarkt im ersten Halbjahr war Berlin mit EUR 296 Mio.

Auf alle Top-7-Städte entfiel mit EUR 622 Mio. dabei rund die Hälfte des gesamten Hotelinvestitionsvolumens in Deutschland. Dies ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 ein Rückgang um 30 %.

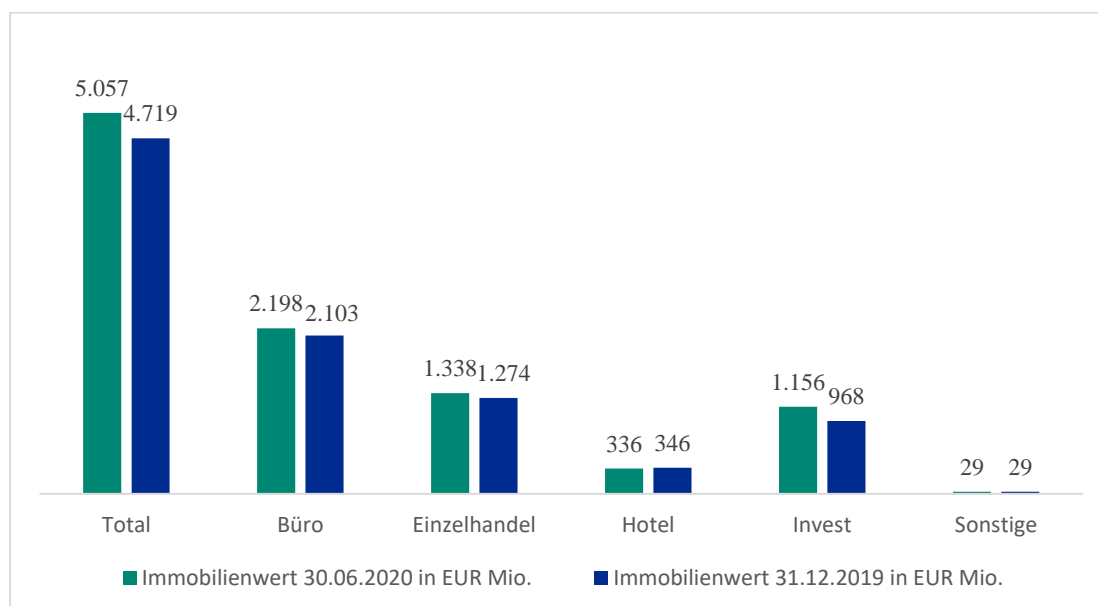
2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Invest sowie Sonstige. In der Assetklasse Invest sind Immobilien enthalten, bei denen künftige oder bereits in unterschiedlichen Stadien der Umsetzung befindliche Projektentwicklungsmaßnahmen zur Objektstrategie gehören. Die Immobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel sind primär darauf ausgerichtet, nachhaltige Überschüsse zu erwirtschaften. Auch dort gibt es zusätzliche Erlös- und Wertschöpfungspotenziale, die es durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen zu heben gilt. Die Assetklasse Sonstige umfasst Objekte, die keiner der vorgenannten Assetklassen zuzuordnen sind.

Zum 30. Juni 2020 sind insgesamt 359 Immobilien (31. Dezember 2019: 357) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 5,057 Mrd. (31. Dezember 2019: rd. EUR 4,719 Mrd.) im Bestand. Die Erhöhung um rd. EUR 337 Mio. ist neben Ankäufen, Effekten aus Verkäufen sowie getätigten Investitionen in den Bestand insbesondere in der Marktanpassung begründet.

Die Immobilienwerte haben sich wie folgt entwickelt:



Auf like-for-like Basis, d.h. ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Abgängen durch Verkäufe des ersten Halbjahres 2020, hat sich eine Wertsteigerung um 5,6 % ergeben.

Die Ankäufe sowie Vermietungsleistungen begründen im ersten Halbjahr 2020 einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 1,8 % auf TEUR 230.074. (31. Dezember 2019: TEUR 225.939).

Die EPRA Leerstandsquote ist mit 3,8 % (31. Dezember 2019: 3,1 %) leicht gestiegen. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) ist leicht von 5,6 Jahren auf 5,3 Jahre gesunken.

2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 ein positives Konzernperiodenergebnis von TEUR 244.676.

Die Ertragslage ist im ersten Halbjahr 2020 nicht maßgeblich von den Effekten der Corona-Krise beeinflusst, die sich überwiegend in Zahlungsverzögerungen und Stundungen niederschlagen.

Das um TEUR 77.388 geringere Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem um TEUR 218.196 niedrigeren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dieses niedrigere Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer gesunkenen Dynamik der Märkte, vor allem aufgrund der Corona-Krise. Negative Marktwertanpassungen im besonders betroffenen Segment Hotel konnten dabei durch weitere Fortschritte bei den Investitionsprojekten überkompensiert werden.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	102.738	104.439	-1.701	-1,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	182.635	400.831	-218.196	-54,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	39.154	16.542	22.612	136,7
Sonstige betriebliche Erträge	5.714	701	5.013	n/a
Personalaufwand	-8.727	-7.691	-1.036	13,5
Abschreibungen	-886	-895	9	-1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.038	-6.818	-6.220	91,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	307.590	507.109	-199.519	-39,3
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	49.385	0	49.385	0
Finanzerträge	421	164	257	156,7
Finanzaufwendungen	-27.150	-20.668	-6.482	31,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-7.180	-22.432	15.252	-68,0
Ergebnis vor Steuern	323.066	464.173	-141.107	-30,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-78.390	-142.109	63.719	-44,8
Konzernperiodenergebnis	244.676	322.064	-77.388	-24,0
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-3.217	1.017	4.234	n/a
Konzernjahresergebnis	241.459	323.081	-81.622	-25,3

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 102.738 ist gegenüber der Vorperiode um TEUR 1.701 leicht gesunken, hauptsächlich aufgrund eines im vierten Quartal 2019 erfolgten Verkaufs eines Einzelhandelsimmobilienportfolios mit Jahresnettokaltmieten von TEUR 13.139.

Das Verkaufsergebnis beinhaltet Marktwertanpassungen für zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 48.914, die im Wesentlichen aus dem im Juni 2020 beurkundeten Verkauf von zwei weiteren Einzelhandelsportfolios resultieren.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 1.036. Neben der Bestellung eines dritten Vorstandes im Juni 2019 waren vor allem Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von zwei anderen Vorstandsmitgliedern ursächlich für die Erhöhung.

Der sonstige betriebliche Aufwand stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 6.220 auf TEUR13.038. In den ersten sechs Monaten 2020 wurden von der Arountown verschiedene Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die zu einem Rückgang des Anteils der TLG IMMOBILIEN um 3,05 Prozentpunkte führten. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Aufwendungen aus der Entkonsolidierung von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 5.480, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Diesen Aufwendungen steht ein Ertrag von TEUR 3.157 in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen betrifft in voller Höhe den zum 30. Juni 2020 noch ca. 12 % betragenden Anteil, den die TLG IMMOBILIEN an der Arountown hält.

Die Finanzaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.482 auf TEUR 27.150. Dies ist zum großen Teil auf zusätzliche Zinsaufwendungen für die im Mai und September 2019 platzierten Unternehmensanleihen zurückzuführen. Daneben fielen Aufwendungen von TEUR 4.434 im Zusammenhang mit der Teilrückzahlung einer Anleihe im Mai 2020 an.

Per 30. Juni 2020 ergab sich ein negatives Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -7.180. Der Aufwand resultiert aus der Marktbewertung der Zinssicherungsinstrumente für den Darlehensbestand.

Der Steueraufwand im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von TEUR 78.390 betrifft mit TEUR 77.031 latente Steuern, die im Wesentlichen auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen sind.

in TEUR	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	244.676	322.064	-77.388	-24,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78.390	142.109	-63.719	-44,8
EBT	323.066	464.173	-141.107	-30,4
Zinsergebnis	26.729	20.504	6.225	30,4
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	49.385	0	49.385	0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.180	22.432	-15.252	-68,0
EBIT	307.590	507.109	-199.519	-39,3
Abschreibungen	886	895	-9	-1,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-182.635	-400.831	218.196	-54,4
EBITDA	125.841	107.173	18.668	17,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-39.154	-16.542	-22.612	136,7
Sonstige Effekte gem. FFO-Berechnung	8.331	3.859	4.472	115,9
EBITDA bereinigt	95.018	94.490	528	0,6
Mieterlöse	112.627	114.827	-2.200	-1,9
EBITDA bereinigt Marge in %	84,4	82,3	2,1 Pkt.	

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 30. Juni 2020 ein bereinigtes EBITDA von TEUR 95.018. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum betrug TEUR 528 und beruht zum großen Teil auf den höheren sonstigen betrieblichen Erträgen. Die bereinigte EBITDA-Marge stieg von 82,3 % auf 84,4 %.

2.2.3 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten per 30. Juni 2020 zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, maßgeblich verursacht durch die Teilrückzahlung einer Anleihe in Höhe von TEUR 262.629 aufgrund von Change-of-Control-Klauseln im Mai 2020.

in TEUR	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.208	59.166	-11.958	-20,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-88.350	-66.318	-22.032	33,2
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-240.191	404.341	-644.532	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-281.333	397.189	-678.522	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893	370.057	240,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	242.616	551.082	-308.466	-56,0

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 11.958 bzw. um 20,2 %. Hier wirkten zu ca. 50 % höhere Finanzaufwendungen, zu ca. 20 % ein geringeres Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung sowie höhere administrative Aufwendungen. Die Einzahlungsquote der Nettokaltmieten im zweiten Quartal lag im Schnitt bei ca. 93 % (im ersten Quartal 2020 durchschnittlich 99,3 %). Aufgrund der gesetzlichen Stundungsmöglichkeit für Mieter erfolgen noch laufend Einzahlungen für offene Forderungen aus dem zweiten Quartal.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 88.350 ist maßgeblich geprägt durch die Auszahlung für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dagegen laufen die Einzahlungen aus Verkäufen von Immobilien.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 240.191 steht primär im Zusammenhang mit der Teilrückzahlung einer Anleihe in Höhe von TEUR 262.629 im Mai 2020 sowie der gegenläufig wirkenden Aufvalutierung eines Darlehens in Höhe von TEUR 25.000.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4 VERMÖGENSLAGE

In der nachfolgenden Übersicht ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zusammengefasst dargestellt. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	4.466.572	4.709.615	-243.043	-5,2
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.623.734	1.580.641	43.093	2,7
Andere langfristige Vermögenswerte	37.481	34.880	2.601	7,5
Finanzanlagen	19.673	18.098	1.575	8,7
Flüssige Mittel	242.617	523.950	-281.333	-53,7
Andere kurzfristige Vermögenswerte	603.097	35.125	567.972	n/a
Vermögen	6.993.174	6.902.309	90.865	1,3
Eigenkapital	3.687.501	3.446.647	240.854	7,0
Langfristige Verbindlichkeiten	2.363.470	2.606.254	-242.784	-9,3
Passive latente Steuern	774.289	697.209	77.080	11,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	167.914	152.199	15.715	10,3
Kapital	6.993.174	6.902.309	90.865	1,3

Auf der Vermögensseite dominieren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen. Sie verzeichnen trotz des positiven Bewertungsergebnisses der Immobilien und Ankäufen von Büroimmobilien in Berlin einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 243.043. Dieser beruht im Wesentlichen auf der Umgliederung der Verkaufsportfolios in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Der Anteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 68 % auf 64 % verringert. Die Ursache dafür ist die Umgliederung von Immobilien im Wert von TEUR 580.375 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Dies betrifft im Wesentlichen im Juni 2020 beurkundete Einzelhandelsportfolios.

Die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen betreffen das zum 30. Juni 2020 ca. 12 % betragende Aktienpaket an der Aroundtown.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 3.687.501 und erhöhte sich seit dem Beginn des Geschäftsjahres um TEUR 240.854, im Wesentlichen bedingt durch das Gesamtergebnis der Periode.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um TEUR 242.784. Ursächlich war die Teilrückzahlung einer Anleihe aus 2017 in Höhe von TEUR 262.629 aufgrund von Change-of-Control-Klauseln.

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte auf 52,7 %.

2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

Für den TLG IMMOBILIEN-Konzern stellen die Funds from Operations (FFO) eine entscheidende Steuerungskennzahl dar:

in TEUR	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	244.676	322.064	-77.388	-24,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78.390	142.109	-63.719	-44,8
EBT	323.066	464.173	-141.107	-30,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-39.154	-16.542	-22.612	136,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-182.635	-400.831	218.196	-54,4
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	7.180	22.432	-15.252	-68,0
Abschreibungen	886	895	-9	-1,0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-49.385	0	-49.385	0
Dividende aus Beteiligungen	22.992	0	22.992	0
Auf Minderheiten entfallend	-528	-611	83	-13,6
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-10.070	0	-10.070	0
Sonstige Effekte	8.331	3.859	4.472	115,9
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.421	-1.834	-587	32,0
FFO	78.262	71.541	6.721	9,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgebenen Aktien in Tausend ¹	112.150	103.576		
FFO je Aktie in EUR	0,70	0,69	0,01	1,4

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 112,1 Mio., zum 30. Juni 2020 112,2 Mio. Aktien.
Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im ersten Halbjahr 2019 103,6 Mio. und im ersten Halbjahr 2020 112,2 Mio. Aktien.

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 78.262. Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,4 % bzw. TEUR 6.721 ist vor allem auf die Dividende aus Beteiligungen zurückzuführen. Dies betrifft die im dritten Quartal 2019 erworbenen Aroundtown-Aktien und entspricht dem anteiligen Wert der für das Geschäftsjahr 2020 erwarteten Dividende. Gegenläufig wirken vor allem der auf die Hybridkapitalgeber entfallende Ergebnisanteil sowie die höheren Zinsaufwendungen aus den im Mai und September 2019 platzierten Anleihen. Die für das Geschäftsjahr 2019 berichteten FFO beinhalteten zu TEUR 17.167 Dividenden auf die Aktien an der Aroundtown, deren Auszahlung bisher noch nicht erfolgt ist.

Die sonstigen Effekte umfassen Aufwendungen aus Personalanpassungsmaßnahmen, Kaufpreisanpassungen und Transaktionskosten in Höhe von insgesamt TEUR 1.573. Darüber hinaus sind hier Aufwendungen aus Refinanzierungskosten TEUR 4.434 (Vj. TEUR 3.859) sowie Aufwendungen aus der Entkonsolidierung at-equity bilanzierter Unternehmen in Höhe von TEUR 2.323 enthalten.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,70 und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.466.230	4.707.397	-241.167	-5,1
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	342	2.218	-1.876	-84,6
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	9.212	8.119	1.093	13,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	580.375	3.018	577.357	n/a
Vorräte (IAS 2)	734	734	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.623.734	1.580.641	43.093	2,7
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	6.680.627	6.302.127	378.500	6,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	2.381.844	2.621.574	-239.730	-9,1
Zahlungsmittel	242.617	523.950	-281.333	-53,7
Nettoverschuldung	2.139.227	2.097.624	41.603	2,0
Net Loan to Value (Net LTV) in %	32,0	33,3	-1,3 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine weitere Kerngröße zur Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 32,0 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ist damit ein Rückgang um 1,3 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch den höheren Immobilienwert aus der positiven Bewertung der Immobilien.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	3.073.666	2.833.787	239.879	8,5
Marktwertanpassung eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	33.519	26.658	6.861	25,7
Marktwertanpassung Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	0	0,0
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	32.529	25.700	6.829	26,6
Latente Steuern	841.982	775.808	66.174	8,5
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.982.878	3.663.135	319.743	8,7
Anzahl Aktien in Tausend	112.180	112.073		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	35,50	32,69		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er betrug zum 30. Juni 2020 TEUR 3.982.878. Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 319.743, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des Periodenergebnisses.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 35,50, nach EUR 32,69 zum 31. Dezember 2019.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TLG IMMOBILIEN sich ständig wandelnden Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen gesetzter Ziele und die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren, aber auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung der Risiken und Chancen im Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2019.

Die allgemeine Risikogesamtsituation ist, wie bereits zum 31. März 2020, von der Corona-Pandemie beeinflusst, was sich in einem erhöhten Value-at-Risk verschiedener Risikoarten widerspiegelt.

Insbesondere das Ausfallrisiko durch die Corona-Pandemie ist deutlich erhöht. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben sich für die TLG IMMOBILIEN jedoch noch keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit gezeigt. Die zu Beginn der Pandemie befürchte-

ten Forderungsausfälle sind bisher nicht gehäuft eingetreten. Die Mieteinzahlungsquoten seit April 2020 liegen bei über 90 %, wobei die Mieter die gesetzlichen Regelungen sowie individuelle Stundungsvereinbarungen nutzen.

Gemessen an den ausstehenden Zahlungseingängen auf die Nettokaltmieten zeigt sich insgesamt ein moderater Rückgang. Die Einzahlungsquote für das gesamte Portfolio lag im ersten Quartal bei 99,3 %, sank im zweiten Quartal auf 93,3 % und erreichte im Juli wieder 97 %. Auch nach Ende des zweiten Quartals verzeichnet die TLG IMMOBILIEN weiterhin regelmäßige Einzahlungen auf offene Forderungen. Sie hat Stundungs- respektive Ratenzahlungsvereinbarungen mit einzelnen Mietern getroffen.

Auch das Immobilienbewertungsrisiko hat sich aufgrund möglicher Marktkorrekturen erhöht, ebenso wie das Beteiligungsrisiko im Hinblick auf die at-equity bilanzierte Beteiligung an der Aroundtown. Auch andere negative Folgen der Pandemie, wie z.B. längere Personalausfälle sowie zeitliche Verzögerungen bei Projektentwicklungs- und Vermietungsmaßnahmen, haben einen risikoerhöhenden Einfluss.

Die Zahlungsfähigkeit der TLG IMMOBILIEN ist durch ihren hohen Liquiditätsbestand sowie bereits beurkundete Verkäufe weiterhin gesichert. Insgesamt haben die identifizierten Risiken in ihrer angenommenen Schadenshöhe keinen existenzgefährdenden Charakter für das Unternehmen.

3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2020 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich für die TLG IMMOBILIEN ergeben, festgestellt. Daher wird auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 verwiesen.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2020 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Geschäftsbericht 2019 ausführlich erläutert. Die im ersten Halbjahr erzielten FFO von EUR 78,3 Mio. entsprechen rund 50 % der für das Geschäftsjahr 2020 prognostizierten FFO von EUR 153-157 Mio. Trotz der erfolgten Immobilienverkäufe entsprechen die aktuellen Erwar-

tungen für die Entwicklung der FFO im Geschäftsjahr 2020 unverändert der im Geschäftsbericht 2019 gegebenen Einschätzung, sofern die künftige Marktentwicklung nicht durch einen sich erneut verschärfenden Verlauf der Corona-Pandemie beeinträchtigt wird.

Die TLG IMMOBILIEN geht, unter Berücksichtigung der aktuellen Gesamtsituation, davon aus, sowohl die Effekte aus den erfolgten Immobilienverkäufen als auch aus der Corona-Pandemie durch bereits initiierte Einsparungen bei Immobilien- und Verwaltungsaufwendungen kompensieren zu können. Erneute Pandemie-bedingte Maßnahmen zu Einschränkungen des öffentlichen Lebens, wie beispielsweise ein erneuter Lockdown, könnten sich jedoch negativ auf die prognostizierte Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN auswirken. Darüber hinaus werden die FFO der TLG IMMOBILIEN von der Fähigkeit der Aroundtown zu Dividendenausschüttung beeinflusst.

FINANZKALENDER

2. HALBJAHR 2020

Hauptversammlung

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089
Fax: + 49 30 2470 7446
E-Mail: ir@tlg.de
Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

KONZEPT UND GESTALTUNG

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main
www.gfd-finanzkommunikation.de

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

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

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