

# **Verkürzter Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, zum 30. Juni 2021**

## INHALTSVERZEICHNIS

▼	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>	4
	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	4
	KONZERNBILANZ	5
	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	6
	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	7
▼	<b>ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS</b>	9
A.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG	9
A.1	INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	9
A.2	GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	9
B.	ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
C.	AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	10
C.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	10
C.2	ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	12
C.3	EIGENKAPITAL	12
C.4	VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER DEM MEHRHEITSGESELLSCHAFTER	13
D.	AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	13
D.1	ERGEBNIS AUS OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	13
D.2	ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	14
D.3	ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN	14
D.4	FINANZERGEBNIS	14
D.5	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE	15
D.6	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	15
D.7	ERGEBNIS JE AKTIE	15
E.	SONSTIGE ANGABEN	16
E.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	16
E.2	NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN	16
E.3	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	18
E.4	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	18
▼	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	19
1.	GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS	19
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT	19

2.1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE _____	19
2.2	LAGE DES UNTERNEHMENS _____	21
<b>3.</b>	<b>RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT _____</b>	<b>30</b>
3.1	RISIKOBERICHT _____	30
3.2	CHANCENBERICHT _____	30
3.3	PROGNOSEBERICHT _____	30
	<b>FINANZKALENDER _____</b>	<b>31</b>

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.04.2021– 30.06.2021	01.04.2020– 30.06.2020	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020
Mieterlöse	42.757	56.299	88.885	112.627
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	9.468	11.258	18.069	21.800
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	582	883	1.526	2.107
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>52.807</b>	<b>68.440</b>	<b>108.479</b>	<b>136.534</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-11.207	-13.316	-22.664	-28.554
Aufwendungen für Instandhaltung	-1.836	-1.600	-2.725	-3.973
Übrige Leistungen	-2.098	-580	-2.487	-1.269
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-15.141</b>	<b>-15.496</b>	<b>-27.877</b>	<b>-33.796</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>37.666</b>	<b>52.944</b>	<b>80.602</b>	<b>102.738</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	195.191	27	473.885	3.027
Buchwert der veräußerten Immobilien <sup>1</sup>	-197.419	48.896	-452.337	45.896
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-534	-9.761	-4.051	-9.769
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-2.762</b>	<b>39.162</b>	<b>17.497</b>	<b>39.154</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>26.421</b>	<b>86.658</b>	<b>82.725</b>	<b>182.635</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6.143	4.689	7.370	5.714
Personalaufwand	-3.838	-3.481	-6.594	-8.727
Abschreibungen	-484	-461	-922	-886
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.748	-6.918	-13.084	-13.038
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>59.397</b>	<b>172.593</b>	<b>167.595</b>	<b>307.590</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	<b>25.249</b>	<b>27.862</b>	<b>32.617</b>	<b>49.385</b>
Finanzerträge	307	298	577	421
Finanzaufwendungen	-10.204	-16.659	-22.403	-27.150
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3.151	-3.353	10.275	-7.180
Ergebnis vor Steuern	77.901	180.741	188.661	323.066
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.778	-41.338	-43.543	-78.390
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>68.122</b>	<b>139.403</b>	<b>145.117</b>	<b>244.676</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</b>				
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern				
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	-323	43	-433	152
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-1.003	-6.854	5.012	-3.369
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>66.796</b>	<b>132.592</b>	<b>149.697</b>	<b>241.459</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	44	1.374	325	1.729
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	68.079	138.029	144.792	242.947
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR<sup>2</sup></b>	<b>0,72</b>	<b>1,35</b>	<b>1,52</b>	<b>2,35</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR<sup>2</sup></b>	<b>0,72</b>	<b>1,35</b>	<b>1,52</b>	<b>2,35</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile	44	1.374	325	1.729
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	66.752	131.218	149.372	239.730

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

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der Eliminierung von Anteilen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Aroundtown. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zum 31.03.2020 und 30.06.2020 ausgegebenen Aktien wurde angepasst.

# KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2021

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.598.510</b>	<b>5.585.024</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.263.362	4.241.381
Sachanlagen	454	513
Immaterielle Vermögenswerte	2.183	2.576
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.295.984	1.303.838
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	13.819	14.995
Nutzungsrechte	4.360	2.011
Sonstige Vermögenswerte	18.348	19.712
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>677.556</b>	<b>1.061.198</b>
Vorräte	734	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.794	10.676
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	40.877	26.169
Forderungen aus Ertragsteuern	2.664	2.670
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	109.297	115.732
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.245	3.013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	500.626	524.025
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	5.320	378.178
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>6.276.066</b>	<b>6.646.222</b>

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>3.420.562</b>	<b>3.433.800</b>
Gezeichnetes Kapital	112.519	112.190
Kapitalrücklage	1.132.120	1.124.078
Gewinnrücklage	2.097.820	1.961.005
Sonstige Rücklagen	-8.030	-12.610
Eigene Anteile	-531.806	-371.862
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>2.802.623</b>	<b>2.812.801</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	599.562	599.562
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber</b>	<b>3.402.185</b>	<b>3.412.364</b>
Nicht beherrschende Anteile	18.376	21.437
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>2.855.505</b>	<b>3.212.422</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.774.167</b>	<b>2.922.499</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	641.373	826.390
Pensionsverpflichtungen	8.695	8.839
Sonstige langfristige Rückstellungen	80	176
Langfristige derivative Finanzinstrumente	24.070	34.973
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschafter	1.200.000	1.200.000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	35.096	22.743
Passive latente Steuern	864.853	829.378
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>81.337</b>	<b>289.923</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	3.378	71.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.586	22.735
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschafter	6.915	150.089
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.903	5.557
Steuerschulden	22.735	18.168
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19.821	21.556
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>6.276.066</b>	<b>6.646.222</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	188.661	323.066
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	922	886
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-82.725	-182.635
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-10.275	7.180
Abnahme (-) der Rückstellungen	-894	-2.492
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-852	-48.914
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	397	2.318
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-32.617	-49.385
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen	-20.733	0
Finanzerträge	-577	-421
Finanzaufwendungen	22.403	27.150
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.936	-8.627
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.639	4.667
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>65.413</b>	<b>72.793</b>
Erhaltene Dividenden	25.751	0
Erhaltene Zinsen	577	421
Gezahlte Zinsen	-20.085	-24.148
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-6.835	-1.859
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>64.821</b>	<b>47.208</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	444.032	4.254
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	41.514	0
Auszahlungen für Investitionen in Capex und Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21.008	-107.924
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-2	-151
Einzahlungen aus der Freigabe von verfügbaren Finanzmitteln	6.031	16.009
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-186	-538
Auszahlungen für Investments in das Finanzanlagevermögen	-2.992	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>467.388</b>	<b>-88.350</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen für die Tilgung von Unternehmensanleihen	0	-261.085
Auszahlungen für den Rückkauf eigener Aktien	-155.323	0
Auszahlungen für die Begleichung von Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschafter	-141.500	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	24.978
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-258.220	-3.900
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-566	-184
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-555.609</b>	<b>-240.191</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)	-23.399	-281.333
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	524.025	523.950
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>500.626</b>	<b>242.617</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	500.626	242.617
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>500.626</b>	<b>242.617</b>

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen						
				Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen	Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
<b>01.01.2020</b>	<b>112.074</b>	<b>1.148.041</b>	<b>1.577.372</b>	<b>-1.301</b>	<b>-3.015</b>	<b>616</b>	<b>0</b>	<b>590.844</b>	<b>22.016</b>	<b>3.446.647</b>
Konzernergebnis	0	0	470.846	0	0	0	0	20.203	1.251	492.300
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	304	-85	-8.528	0	0	0	-8.310
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470.846</b>	<b>304</b>	<b>-85</b>	<b>-8.528</b>	<b>0</b>	<b>20.203</b>	<b>1.251</b>	<b>483.991</b>
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Arountown	0	0	0	0	0	0	-371.862	0	0	-371.862
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	116	2.037	-1.379	0	0	0	0	0	-775	0
Dividendenzahlung	0	0	-107.694	0	0	0	0	0	0	-107.694
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.056	-1.056
Substitution des Hybridkapitals	0	0	-9.156	0	0	0	0	-590.844	0	-600.000
Ausgabe von Hybridkapital	0	0	0	0	0	0	0	600.000	0	600.000
Mit dem Hybridkapital zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	0	0	0	0	0	0	-438	0	-438
Ausschüttung an Hybridkapitalgeber	0	0	5.039	0	0	0	0	-20.203	0	-15.164
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-26.000	26.000	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	-22	0	0	-600	0	0	0	-622
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>116</b>	<b>-23.963</b>	<b>383.634</b>	<b>304</b>	<b>-85</b>	<b>-9.128</b>	<b>-371.862</b>	<b>8.718</b>	<b>-580</b>	<b>-12.846</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>112.190</b>	<b>1.124.078</b>	<b>1.961.005</b>	<b>-998</b>	<b>-3.100</b>	<b>-8.512</b>	<b>-371.862</b>	<b>599.562</b>	<b>21.437</b>	<b>3.433.800</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	Kumulierte sonstige Rücklagen	Eigene Anteile	Hybridkapitalgeber	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
						Anteil am sonstigen kumulierten Ergebnis von at-equity bilanzierten Unternehmen				
<b>01.01.2021</b>	<b>112.190</b>	<b>1.124.078</b>	<b>1.961.005</b>	<b>-998</b>	<b>-3.100</b>	<b>-8.512</b>	<b>-371.862</b>	<b>599.562</b>	<b>21.437</b>	<b>3.433.800</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	144.792	0	0	0	0	0	325	145.117
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	-433	0	5.012	0	0	0	4.580
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>144.792</b>	<b>-433</b>	<b>0</b>	<b>5.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>325</b>	<b>149.697</b>
Eigene Anteile aus der Rückbeteiligung mit Arountown SA	0	0	0	0	0	0	-4.621	0	0	-4.621
Eigene Anteile aus dem Rückkauf	0	0	0	0	0	0	-155.323	0	0	-155.323
Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage	328	8.042	-6.242	0	0	0	0	0	-2.128	0
Anpassung der nicht beherrschenden Anteile	0	0	-1.735	0	0	0	0	0	-1.258	-2.993
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>328</b>	<b>8.042</b>	<b>136.815</b>	<b>-433</b>	<b>0</b>	<b>5.012</b>	<b>-159.944</b>	<b>0</b>	<b>-3.060</b>	<b>-13.239</b>
<b>30.06.2021</b>	<b>112.519</b>	<b>1.132.120</b>	<b>2.097.820</b>	<b>-1.430</b>	<b>-3.100</b>	<b>-3.500</b>	<b>-531.806</b>	<b>599.562</b>	<b>18.376</b>	<b>3.420.562</b>



# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## A. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG

### A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin. Sie ist im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B eingetragen und bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften den TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz „TLG IMMOBILIEN“ oder „TLG“) einen der größten Eigentümer von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie ist an der Frankfurter Börse gelistet.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängenden Geschäfte jeder Art, einschließlich der Vermietung, der Bewirtschaftung, des An- und Verkaufs sowie der Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, selbst oder durch Tochtergesellschaften.

TLG IMMOBILIEN AG ist Teil des Aroundtown-Konzerns („Aroundtown“) mit der Aroundtown SA, Luxemburg, als oberster Muttergesellschaft.

### A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenberichterstattung) 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. 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 nicht anders angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechen-technischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich ma-thematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Mit der TLG Zellesche GmbH & Co. KG, Berlin, wurde am 31. März 2021 eine neue Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG gegründet und am 12. April 2021 in das Handelsregister eingetragen.

Seit dem 31. Dezember 2020 gab es keine weiteren Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Im Berichtszeitraum haben weitere Aktionäre der WCM das Umtauschangebot der TLG IMMOBILIEN angenommen. Zum 30. Juni 2021 hält die TLG IMMOBILIEN 95,3 % der Anteile der WCM.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ent-sprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 dargestellten Methoden, mit Aus-nahme der zum 1. Januar 2021 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine Stan-dards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzern-abschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Zum 31. März 2021 und 30. Juni 2021 wurde jeweils ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Im-mobilien einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Jo-nes Lang LaSalle SE, apollo valuation & research GmbH und CBRE GmbH unterzogen. Die Aus-wahl der zu bewertenden Immobilien erfolgte anhand erwarteter wesentlicher Marktwertveränderungen.

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>4.241.381</b>	<b>4.707.397</b>
Zukäufe	0	74.719
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	18.223	65.027
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	-79.459	-968.329
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	82.725	361.837
Sonstiges <sup>2</sup>	493	730
<b>Buchwert zum 30.06.2021 und 31.12.2020</b>	<b>4.263.362</b>	<b>4.241.381</b>

<sup>1</sup>Ausweis angepasst: Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthält die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

<sup>2</sup>Ausweis angepasst: Vorjahr enthält Umgliederung in Sachanlagen (TEUR -1.050)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im ersten Halbjahr 2021 um 1 % auf TEUR 4.263.362 (Vorjahr: TEUR 4.241.381), hauptsächlich bedingt durch Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 80.311 (Vorjahr: TEUR 1.043.373) und Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 82.725 (Vorjahr: TEUR 361,837). Der größte Anteil der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, 92 % des Gesamtwerts, entfällt auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (8 %). Für 94 % des Gesamtwerts dieser Vermögensgegenstände ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Bilanzstichtag bereits erfolgt.

Zugänge aus aktivierten Aufwendungen in Höhe von TEUR 18.223 (Vorjahr: TEUR 65.027) sind auf laufende Maßnahmen in Höhe von TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 11.143), Mieterausbauten von TEUR 3.117 (Vorjahr: TEUR 4.845) und Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 14.301 (Vorjahr: TEUR 49.040) zurückzuführen.

Die Tabelle unten zeigt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien differenziert nach Anlageklassen zum 30. Juni 2021.

Stand zum 30.06.2021	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstiges	Summe
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	2.058.140	696.037	285.441	1.195.715	28.030	4.263.362
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,48	5,24	5,49	3,35	7,72	4,42
Kapitalisierungssatz, gewichteter Durchschnitt in [%] <sup>1</sup>	4,39	5,60	4,78	3,63	8,80	4,52
Durchschnittliche Istmierte [EUR/m <sup>2</sup> /Monat] <sup>23</sup>	12,00	9,84	14,29	-	4,73	11,08
EPRA Leerstandsquote [%]	6,6	7,4	3,0	6,9	2,5	6,5
WALT in Jahren	4,4	4,7	8,6	2,6	3,7	4,6

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

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

<sup>3</sup> Diese Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

Eine Sensitivitätsanalyse, bei der die der tatsächlichen Bewertung zugrundeliegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze variiert wurden, zeigt, dass eine Erhöhung oder Ermäßigung um 0,5 Prozentpunkte zum 30. Juni 2021 die folgenden Auswirkungen hätte:

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2021 – Sensitivitätsanalyse

Stand zum 30.06.2021	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Diskontierungszinssatz		
		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
Angegebene Werte in TEUR				
	-0,5 %	4.807.377	4.622.643	4.344.415
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>0,0 %</b>	<b>4.417.128</b>	<b>4.263.362</b>	<b>4.095.110</b>
	+0,5 %	4.228.562	3.961.679	3.819.170

## C.2 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 30. Juni 2021 beträgt der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Gesellschaftskapital von Aroundtown 11,97 % (nach IFRS Rechnungslegungsgrundsätzen beträgt er 13,6 % zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020: 13,5 %). In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 führte Aroundtown verschiedene Kapitalmaßnahmen durch, die zu Erhöhungen und Reduzierungen des Anteils der TLG führten. Die Reduzierung des Anteilsbesitzes führte zu Aufwendungen aus der Entkonsolidierung von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 6.056, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Diesen Aufwendungen steht ein Ertrag von TEUR 5.659 in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber.

Der Vorstand von Aroundtown gab bekannt, dass die Aktionäre auf der Jahreshauptversammlung am 30. Juni 2021 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,22 (brutto) pro Aktie beschlossen haben. Die resultierende Bardividende (TEUR 40.466) wird zum Bilanzstichtag unter den Forderungen gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen und wurde am 20. Juli 2021 ausgezahlt.

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

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Buchwerts der Anteile des Konzerns an Aroundtown:

TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.303.838</b>	<b>1.580.641</b>
Anteiliges Konzernergebnis	32.617	76.841
Anteiliges sonstiges Ergebnis	5.012	-8.528
Erträge im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	5.659	58.101
Aufwendungen im Zusammenhang mit at-equity bilanzierten Anteilen an Aroundtown (in sonstigen betrieblichen Aufwendungen)	-6.056	-5.604
Veränderung in eigenen Anteilen aus Rückbeteiligung	-4.621	-371.862
Umgliederung in Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter (Dividende)	-40.466	-25.751
<b>Buchwert zum 30.06.2021 und 31.12.2020</b>	<b>1.295.984</b>	<b>1.303.838</b>

## C.3 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 112.519 (31. Dezember 2020: TEUR 112.190). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 1.132.120 (31. Dezember 2020: TEUR 1.124.078).

Die Auswirkung der Änderungen im sonstigen Ergebnis auf die Hedge-Accounting-Rücklage vor Steuern ist wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Anfangsbestand zum 01.01.	-1.439	-1.877
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	-433	438
Endbestand zum 30.06.2021 und 31.12.2020	-1.872	-1.439

### Eigene Anteile

Eigene Anteile (TEUR 531.806) umfassen indirekt gehaltene eigene Anteile aus der wechselseitigen Beteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Arountown SA sowie aus eigenen Anteilen, die in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 erworben wurden.

### Indirekt gehaltene eigene Anteile

Durch den Aktientausch am 19. Februar 2020 ist eine wechselseitige Beteiligung zwischen Arountown und TLG IMMOBILIEN entstanden, die dazu führte, dass die TLG IMMOBILIEN eigene Anteile indirekt über die At-Equity-Beteiligung an Arountown hält. Infolgedessen wird der Buchwert der At-Equity-Beteiligung um den Betrag der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 376.483 reduziert und erfolgsneutral vom Eigenkapital abgezogen.

### Aktienrückkäufe

Im ersten Halbjahr 2021 hat die TLG IMMOBILIEN auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2019 zwei Aktienrückkäufe zum Erwerb von insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals in Höhe von EUR 103 Mio. 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 Veränderungen der Bestandteile des Konzerneigenkapitals sind aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

## C.4 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER DEM MEHRHEITSGESELLSCHAFTER

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter beinhalten im Wesentlichen die Darlehen von Arountown aus der Substitution der Unternehmensanleihen der TLG im Juli 2020 sowie die abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten in Zusammenhang mit diesen Darlehen. Im ersten Quartal 2021 hat TLG IMMOBILIEN EUR 142 Mio. der Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### D.1 ERGEBNIS AUS OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Der Rückgang in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020 ist in erster Linie auf die Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Tochtergesellschaften im Jahr 2020 und 2021 zurückzuführen. Das Verhältnis von Aufwendungen zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung bleibt 2021 jedoch stabil bei 91 %.

## D.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	473.885	3.027
Buchwert der veräußerten Immobilien	-452.337	45.896
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-4.051	-9.769
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>17.497</b>	<b>39.154</b>

Während des ersten Halbjahres 2021 wurde eine teilweise eigengenutzte Büroimmobilie in Berlin TEUR 32.334 über Buchwert verkauft und dann teilweise von der TLG IMMOBILIEN zur Eigennutzung sowie zur Untervermietung zurück gemietet. Diese Sale-and-Leaseback Transaktion führte gemäß IFRS 16 zu einem sofortigen Veräußerungsgewinn von TEUR 20.713 und zur Erfassung eines Nutzungsrechts (TEUR 2.686 zum 30. Juni 2021) und einer aus dem Untermietverhältnis resultierenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (TEUR 500 zum 30. Juni 2021) sowie einer Leasingverbindlichkeit (TEUR 14.524 zum 30. Juni 2021). Der verbleibende Veräußerungsgewinn, der sich aus dem bei TLG verbliebenen Nutzungsrecht (TEUR 11.621) ergibt, wird anteilig über den Zeitraum des Leasingvertrags realisiert.

## D.3 ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

In den ersten sechs Monaten 2021 betrug das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen in Aroundtown TEUR 32.617 (Vorjahr: TEUR 49.385) und resultierte im Wesentlichen aus dem Anteil der TLG am Periodenergebnis der Aroundtown.

## D.4 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020
Zinserträge aus Bankguthaben	0	1
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	221	110
Sonstige Finanzerträge	355	310
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>577</b>	<b>421</b>
Zinsaufwand für Zinsderivate	3.193	3.096
Zinsen aus Darlehen und Anleihen	9.659	14.546
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	26	29
Aufwendungen für die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	7.446	2.590
Sonstige Finanzaufwendungen	2.079	6.890
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>22.403</b>	<b>27.150</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>21.827</b>	<b>26.729</b>

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 sank der Zinsaufwand hauptsächlich aufgrund der Tilgung von Bankdarlehen und der teilweisen Rückzahlung eines Gesellschafterdarlehens, das im Zusammenhang mit der substituierten Anleihe stand, die von Aroundtown zurückgezahlt wurde.

Die sonstigen Finanzaufwendungen beziehen sich in erster Linie auf Kontoführungsgebühren und den Ausgleich von Forderungen aus nicht beherrschenden Anteilen.

## D.5 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Das Hedge-Accounting wurde 2017 aufgegeben. Sämtliche Änderungen der Marktwerte werden seither über die Position „Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente“ abgebildet.

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

## D.6 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020
Laufende Ertragssteuern	8.097	1.874
Aperiodische laufende Ertragssteuern	-29	-497
Latente Steuern	35.475	77.013
<b>Steueraufwand</b>	<b>43.543</b>	<b>78.390</b>

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag bestehen aus laufendem Steueraufwand und latenten Steuern. Der laufende Steueraufwand wird hierbei auf Basis des zu versteuernden Einkommens und wesentlicher steuerlicher Anpassungen für die Periode ermittelt. Der latente Steueraufwand ist im Wesentlichen auf höhere Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden, da diese in der Steuerbilanz zu Anschaffungskosten bewertet werden.

## D.7 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien (bereinigt um die wechselseitige Beteiligung an Aroundtown) berechnet.

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	144.792	242.947
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>1</sup>	95.113	103.567
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,52</b>	<b>2,35</b>
Anzahl der Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend <sup>1</sup>	95.113	103.567
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,52</b>	<b>2,35</b>

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der Eliminierung von Anteilen im Zusammenhang mit der Kreuzbeteiligung zwischen TLG IMMOBILIEN und Arountown. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zum 30. Juni 2020 ausgegebenen Aktien wurde angepasst.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente 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 2021 TEUR 653.751 (31. Dezember 2020: TEUR 903.197).

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter (Stufe 2 nach IFRS 13) betragen zum 30. Juni 2021 TEUR 1.230.064 (31. Dezember 2020: TEUR 1.435.199).

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 2020 unverändert.

### E.2 NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im November 2019 schlossen die TLG IMMOBILIEN AG und Arountown SA eine Vereinbarung über einen Geschäftszusammenschluss (Business Combination Agreement, „BCA“), um den Fusionsprozess zu regeln und einen Rahmen für die Zusammenarbeit zwischen beiden Unternehmen zu schaffen. Im Oktober 2020 wurde ein Dienstleistungsrahmenvertrag (Framework Service Agreement) über die gegenseitige Erbringung von Dienstleistungen zwischen beiden Unternehmen geschlossen. Er umfasst unter anderem Unterstützung für Dienstleistungen des operativen Geschäfts sowie administrative Unterstützung. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 einigten sich beide Parteien auf zusätzliche unterstützende Leistungen.

Zum 30. Juni 2021 bestanden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter für durch Arountown erbrachte Dienstleistungen in Höhe von TEUR 4.124 (Vorjahr: TEUR 2.228). Die TLG IMMOBILIEN weist ihrerseits kurzfristige Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter für erbrachte Dienstleistungen an Arountown in Höhe von TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 357) aus. Erträgen aus dem



oben beschriebenen Dienstleistungsvertrag von TEUR 160 stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.942 gegenüber.

Im Zuge der Substitution der TLG als Emittentin und Schuldnerin aller kapitalmarktnotierten Unternehmensanleihen und hybriden Instrumente durch Aroundtown vereinbarten Aroundtown und TLG IMMOBILIEN, dass die von TLG IMMOBILIEN und TLG Finance S.à r.l. begebenen Anleihen durch konzerninterne Eigen- und Fremdkapitalinstrumente ersetzt werden. Zum 30. Juni 2021 beliefen sich die langfristigen Verbindlichkeiten für die Gesellschafterdarlehen von Aroundtown auf TEUR 1.200.000 (Vorjahr: TEUR 1.200.000). Im März 2021 zahlte die TLG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 141.500 zurück, das zum 31. Dezember 2020 als kurzfristige Verbindlichkeit gegenüber Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen wurde.

In der ersten Hälfte des Jahres 2021 fielen für diese Gesellschafterdarlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.203 (Vorjahr: TEUR 5.768) an, während Zinsen in Höhe von TEUR 9.772 gezahlt wurden. Verbleibende Verpflichtungen aus Gesellschafterdarlehenszinsen in Höhe von TEUR 2.791 (Vorjahr: TEUR 6.361) werden unter kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen. Gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Substitution angefallene Transaktionskosten in Höhe von TEUR 42 von TLG IMMOBILIEN an Aroundtown weiterberechnet; diese Ansprüche werden in den kurzfristigen Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Dafür, dass die TLG IMMOBILIEN weiterhin als Garantin für die von ihr ursprünglich emittierten Anleihen fungiert, hat sie Anspruch auf eine angemessene Vergütung. In der ersten Hälfte des Jahres 2021 erhielt die TLG IMMOBILIEN eine Vergütung für übernommene Garantien in Höhe von TEUR 137. Diese Ansprüche werden unter kurzfristigen Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter zusammen mit den verbleibenden Ansprüchen aus den Garantiegebühren für das Jahr 2020 in Höhe von TEUR 27 ausgewiesen. Dem Fremdvergleichsgrundsatz wurde angemessen Rechnung getragen.

#### **Nahestehende Unternehmen und Personen**

Das Vorstandsmitglied Ronny Schneider hat sein Amt am 9. Februar 2021 niedergelegt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 4. Februar 2021 wurde Roy Vishnovizki mit Wirkung zum 10. Februar 2021 zum Vorstandsmitglied und Chief Executive Officer (CEO) bestellt.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 wurde David Maimon bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Die Gesellschaft hat bis Ende 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Beraterverträge mit den ehemaligen Aufsichtsräten Helmut Ullrich und Jonathan Lurie abgeschlossen. Gegenstand der Beraterverträge, die eine Laufzeit bis Ende Mai 2021 haben und zu marktüblichen Konditionen geschlossen wurden, ist im Wesentlichen die Beratung und Unterstützung in ausgewählten Geschäftsangelegenheiten. Im ersten Halbjahr 2021 wurden von Helmut Ullrich und Jonathan Lurie Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 30 (netto) bzw. TEUR 32 (netto) erbracht. Dies führte zu offenen Posten zum 30. Juni 2021 in Höhe von TEUR 5 (netto) bzw. TEUR 32 (netto).

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben zu den nahestehenden Unternehmen und Personen.

### E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es sind keine wesentlichen 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 2021 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, 27. August 2021



Roy Vishnovizki  
Chief Executive Officer (CEO)



Eran Amir  
Mitglied des Vorstandes

# KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

TLG IMMOBILIEN AG („die Gesellschaft“) bewirtschaftet sowohl mehrere eigene Immobilien als auch die ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften, darunter die börsennotierte WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft („WCM“) (zusammen „TLG“ oder „der Konzern“). Das Portfolio des Konzerns umfasst Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf Büroimmobilien, vor allem in Berlin und anderen deutschen Großstädten, liegt. Die TLG erzeugt aktiv Werte durch operative Leistungen, strategische Investitionen und Transaktionen. Seit Februar 2020 ist Aroundtown SA („Aroundtown“) die Muttergesellschaft der TLG.

Die unternehmerischen Aktivitäten der TLG zur Umsetzung ihrer Strategie umfassen den gesamten Wertschöpfungszyklus, einschließlich Portfolio Management, Asset und Property Management sowie Entwicklungs- und Transaktionsmanagement. Die Qualität ihrer Immobilien, ihrer Mieter und ihrer Dienstleistungen für die Mieter sind wesentliche Erfolgsfaktoren der Geschäftsaktivitäten der TLG. Außerdem strebt die TLG eine kontinuierliche Optimierung ihres Immobilienbestands mit Blick auf die aktuellen Marktentwicklungen an. Durch aktives Asset Management und gezielte strategische Entwicklungsmaßnahmen sollen Wertsteigerungspotenziale realisiert werden. Zusammen mit der Veräußerung nicht-strategiekonformer Immobilien ist dies eine Strategie zur Ausrichtung des Gesamtportfolios und zur Fokussierung auf ihre Core-Immobilien, vor allem Büroimmobilien in deutschen Großstädten, und auf die Veräußerung von Non-Core-Immobilien, hauptsächlich Einzelhandelsobjekte.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In der ersten Jahreshälfte 2021 verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 ein Gesamtwachstum von 2,7 %. Die Hauptgründe für das Wachstum waren höhere private und öffentliche Konsumausgaben im Zuge der Aufhebung von Lockdown-Maßnahmen und damit zusammenhängender Beschränkungen, die letztes Jahr eine Belastung für die Wirtschaft dargestellt hatten. Nichtsdestotrotz liegt das BIP in der ersten Jahreshälfte 2021 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie immer noch um 4,1 % niedriger als in der ersten Jahreshälfte 2019 vor Ausbruch der COVID-19 Krise mit ihren wirtschaftlichen Folgen.

Das Verhältnis von Verschuldung zu BIP in Deutschland betrug im ersten Quartal 2021 71,1 % und lag damit um 21,8 % unter dem Durchschnitt der 27 Staaten innerhalb der EU („EU 27“). Dennoch stellte die COVID-19-Pandemie eine Belastung für den deutschen Staatshaushalt dar. Zum Dezember 2020 verzeichnete Deutschland ein Haushaltsdefizit von 4,19 %. Es wird davon ausgegangen, dass dieses

sich bis Ende 2021 noch auf 5,46 % erhöhen wird. Im Vergleich dazu wurde im Dezember 2019 noch ein Haushaltsüberschuss von 1,52 % verzeichnet. Das Defizit ist im Wesentlichen ein Ergebnis des Konjunkturprogramms der deutschen Bundesregierung, das für den Zeitraum 2020 und 2021 ungefähr 10 % des BIP ausmacht.

### **2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTS**

Der Ausblick für die Nachfrage auf dem deutschen Büroimmobilienmietmarkt ist für das weitere Jahr 2021 positiv, obwohl die COVID-19-Pandemie in der ersten Jahreshälfte 2021 für weniger Dynamik auf dem deutschen Mietmarkt für Büroimmobilien gesorgt hat.

Der Büroflächenumsatz der sogenannten „Big 7“-Städte in Deutschland („Big 7“: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) betrug 1,31 Millionen m<sup>2</sup> und blieb mit einem leichten Rückgang von 1 % im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 nahezu unverändert. Vier der sieben Städte der „Big 7“ verzeichneten im Vergleich zum Jahresbeginn 2021 ein Wachstum bei der Bürovermietung.

Zum 30. Juni 2021 bleibt die durchschnittliche Leerstandsquote in den „Big 7“ mit 4,3 % auf einem niedrigen Niveau. Allerdings erhöhte sich mit Ausnahme von Stuttgart in allen großen Städten der „Big 7“ im Vergleich zum Vorjahr die Leerstandsquote. Trotz dieses Anstiegs blieb die Nachfrage für Büroflächen stabil. Die durchschnittlichen Spitzenmieten haben sich als nachhaltig erwiesen. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 stieg die durchschnittliche Spitzenmiete in den „Big 7“ um 0,9 %. Der Anstieg wurde im Wesentlichen getrieben durch Hamburg (3,3 %) und Berlin (2,7 %).

### **2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTS**

In der ersten Jahreshälfte 2021 verbesserte sich die Situation auf dem deutschen Einzelhandelsmietmarkt trotz der COVID-19-Pandemie. Dies führte zu einem Anstieg von 11 % in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 verglichen mit dem gleichen Zeitraum im Jahr 2020. Trotz des Lockdowns im Zuge der COVID-19-Pandemie erhöhte sich die Anzahl der Geschäftsabschlüsse verglichen mit dem gleichen Vorjahreszeitraum um 17 %.

Der Gesamtumsatz auf dem gesamten deutschen Markt betrug in der ersten Jahreshälfte 2021 ungefähr 211.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen. Die „Big 7“-Städte hatten mit 59.900 m<sup>2</sup> in der ersten Jahreshälfte 2021 einen Anteil von rund 28 % am gesamten Vermietungsvolumen, der sich damit in den letzten drei Jahren als stabil erwiesen hat. Vier der sieben Städte der „Big 7“ konnten ihre Vermietungen erhöhen, wobei Frankfurt am Main (7.800 m<sup>2</sup>) einen Anstieg um 140 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2020 verzeichnete, gefolgt von Stuttgart (5.500 m<sup>2</sup>), München (7.200 m<sup>2</sup>) und Berlin (17.100 m<sup>2</sup>).

Die Verfügbarkeitsrate für Flächen in den großen Städten blieb in der ersten Jahreshälfte 2021 im Vergleich zum gleichen Zeitraum des letzten Jahres auf einem hohen Niveau von 15 % stabil. Die Maßnahmen, die im Kampf gegen die COVID-19-Pandemie ergriffen wurden, führten dazu, dass die Spitzenmieten in ganz Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,7 % zurückgingen. Dessenungeachtet bleibt die Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien hoch.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

#### Gesamtaussage

Die TLG schließt das erste Halbjahr 2021 mit einem Konzernergebnis von EUR 145 Mio. und FFO von EUR 63 Mio. ab. Trotz zahlreicher Herausforderungen in Folge der COVID-19-Pandemie, blieb der Geschäftsverlauf der TLG unbeeinträchtigt, da sie geeignete Maßnahmen getroffen hat, indem sie sich intensiv mit ihren Mietern ausgetauscht und ihre Mieteingänge engmaschig überwacht hat. Darüber hinaus arbeitet die TLG daran, mögliche Synergien aus der intensiven Zusammenarbeit mit ihrer Muttergesellschaft Aroundtown zu heben.

Während des Berichtszeitraums unterzeichnete die TLG Immobilienverkäufe mit einem Volumen von EUR 178 Mio. (von denen EUR 173 Mio. abgeschlossen wurden und der Rest als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert ist). Einschließlich der im Laufe des Jahres 2020 vereinbarten Verkäufe hat die TLG im ersten Halbjahr 2021 Verkäufe im Wert von EUR 486 Mio. abgeschlossen. Der Großteil des Verkaufserlöses wurde zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten verwendet, wodurch das Schuldenprofil der TLG weiter optimiert werden konnte.

In der ersten Hälfte des Jahres 2021 hat die TLG einen Rückkauf von ca. 5,7 % ihrer Aktien getätigt. Die Aktien wurden zu einem erheblich unter dem zugrunde liegenden Nettovermögenswert liegenden Preis erworben.

#### Portfolioübersicht

Das Portfolio der TLG umfasst hauptsächlich Büroimmobilien und Immobilien der Assetklasse Invest sowie eine geringere Anzahl an Einzelhandels- und Hotelimmobilien. Die Assetklasse Invest umfasst Immobilien, die für künftige und laufende Projektentwicklungsmaßnahmen identifiziert wurden und bei denen eine Transformation absehbar ist. Die TLG strebt mit ihrer Portfolio-Strategie an, durch aktives Asset Management und strategische Investitionen das vorhandene Potenzial zur Steigerung von Erträgen und Werten zu nutzen. Die TLG veräußert Non-Core-Immobilien, die nicht in ihre langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen sowie reife Immobilien, deren Potenzial bereits größtenteils ausgeschöpft wurde.

Zum 30. Juni 2021 hatte das Portfolio der TLG (exklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien) einen beizulegenden Zeitwert von EUR 4,3 Mrd. (zum Dezember 2020 EUR 4,2 Mrd.). Der Wert des Portfolios stieg aufgrund positiver Bewertungen und Investitionen, die teilweise durch Veräußerungen und die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgeglichen wurden. Die folgende Tabelle enthält weitere Details zum Portfolio:

Kennzahlen zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Büro	Einzelhandel	Hotel	Invest	Sonstiges	Summe
Beizulegender Zeitwert (TEUR) <sup>1</sup>	2.058.140	696.037	285.441	1.195.715	28.030	4.263.362
Beizulegender Zeitwert (TEUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	3.320	1.684	3.226	–	522	2.610
Jahresnettokaltmiete [TEUR] <sup>3</sup>	87.035	44.761	14.578	19.912	2.983	169.269
Mietrendite auf Istmiete [%] <sup>2</sup>	4,2	6,4	5,0	–	10,8	4,9
EPRA Leerstandsquote [%]	6,6	7,4	3,0	6,9	2,5	6,5
WALT [Jahre]	4,4	4,7	8,6	2,6	3,8	4,6

<sup>1</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

<sup>2</sup> Diese Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Assetklasse Invest.

<sup>3</sup> Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Zum 30. Juni 2021 betrug die annualisierte Miete des Portfolios (exklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien) TEUR 169.269; die EPRA Leerstandsquote lag bei 6,5 % (zum Dezember 2020 jeweils TEUR 172.526 und 5,5 %). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) lag bei 4,6 Jahren (4,7 Jahre zum Dezember 2020).

## 2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die TLG schloss das erste Halbjahr 2021 mit einem Konzernergebnis von TEUR 145.117 ab, im Vergleich zu TEUR 244.676 in der ersten Hälfte des Jahres 2020. Die folgende Tabelle zeigt die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020 - 30/06/2020	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>80.602</b>	<b>102.738</b>	<b>-22.135</b>	<b>-21,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	82.725	182.635	-99.910	-54,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17.497	39.154	-21.657	-55,3
Sonstige betriebliche Erträge	7.370	5.714	1.656	29,0
Personalaufwand	-6.594	-8.727	2.133	24,4
Abschreibungen	-922	-886	-36	-4,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.084	-13.038	-46	-0,4
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>167.595</b>	<b>307.590</b>	<b>-139.995</b>	<b>-45,5</b>
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	32.617	49.385	-16.768	-34,0
Finanzerträge	577	421	156	37,0
Finanzaufwendungen	-22.403	-27.150	4.747	17,5
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	10.275	-7.180	17.455	243,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>188.661</b>	<b>323.066</b>	<b>-134.406</b>	<b>-41,6</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-43.543	-78.390	34.847	44,5
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>145.117</b>	<b>244.676</b>	<b>-99.559</b>	<b>-40,7</b>
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	4.580	-3.217	7.797	242,4
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>149.697</b>	<b>241.459</b>	<b>-91.762</b>	<b>-38,0</b>

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung hat sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 22.135 auf TEUR 80.602 verringert. Dies ist in erster Linie auf Verkäufe im Laufe der Jahre 2020 und 2021 zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug in den ersten sechs Monaten 2021 TEUR 82.725, gegenüber TEUR 182.635 im Vergleichszeitraum 2020. Das Portfolio verzeichnete im Jahr 2021 einen weiteren Wertzuwachs, was für die Qualität des Portfolios und die hohe Nachfrage in den Märkten der TLG spricht. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 17.497. Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 21.657 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in dem das Veräußerungsvolumen höher war. Das Ergebnis spiegelt die Veräußerungsgewinne wider, die gegenüber den Buchwerten der Immobilien erzielt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im ersten Halbjahr 2021 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 um TEUR 1.656 auf TEUR 7.370, was überwiegend auf Konsolidierungseffekte aus den Kapitalmaßnahmen von Aroundtown zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand sank im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 2.133 auf TEUR 6.594. Dieser Rückgang ist sowohl auf die im Zuge der Zusammenarbeit mit Aroundtown reduzierte Mitarbeiterzahl sowie einmalige Effekte im Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nahezu unverändert. Enthalten sind vor allem Konsolidierungseffekte als Folge der Kapitalmaßnahmen von Aroundtown sowie sonstige Gemeinkosten.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 32.617 gegenüber TEUR 49.385 im ersten Halbjahr 2020.

Die Finanzaufwendungen sanken im ersten Halbjahr 2021 verglichen mit dem entsprechenden Zeitraum des Vorjahres um TEUR 4.747 auf TEUR 22.403. Dies ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Darlehen unter Verwendung der verfügbaren Mittel aus den Immobilienveräußerungen zurückzuführen.

Die Bewertung derivativer Finanzinstrumente führte zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 10.275 im Betrachtungszeitraum, im Vergleich zu einem Verlust von TEUR 7.180 in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Diese Veränderung ergibt sich aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte für die Darlehen.

In der ersten Hälfte des Jahres 2021 betrug der Steueraufwand TEUR 43.543 (TEUR 35.475 davon als latente Steuern, die hauptsächlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien entfallen). Der Rückgang im Vergleich zu den TEUR 78.390 im ersten Halbjahr 2020 liegt in einem geringeren Ergebnis vor Steuern begründet.

### 2.2.3 CASHFLOWS

Zum 30. Juni 2021 belaufen sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 500.626, verglichen mit TEUR 524.025 zum 31. Dezember 2020.

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.821	47.208	17.613	37,3
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	467.388	-88.350	555.738	629,0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-555.609	-240.191	-315.417	-131,3
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-23.399</b>	<b>-281.333</b>	<b>257.934</b>	<b>91,7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	524.025	523.950	75	0,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>500.626</b>	<b>242.616</b>	<b>258.010</b>	<b>106,3</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr von 2021 auf TEUR 64.821. Dies entspricht einem Anstieg von TEUR 17.613 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg resultiert aus der zu Beginn des Jahres erhaltenen Dividende von Arountown in Höhe von TEUR 25.751 und geringeren Zinsaufwendungen, denen geringere Mieteinnahmen aufgrund von Immobilienveräußerungen gegenüberstanden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2021 TEUR 467.388, im Vergleich zu einem negativen Cashflow von TEUR 88.350 in der ersten Hälfte des Jahres 2020. Diese Veränderung beruht im Wesentlichen auf Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien während der ersten Hälfte des Jahres 2021, während im Vergleichszeitraum 2020 die Auszahlungen für Investitionen in absoluten Zahlen höher waren als die Einzahlungen aus Abgängen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2021 in Höhe von TEUR 555.609 war in erster Linie auf die Rückzahlung von Schulden in Höhe von TEUR 400.280 und Aktienrückkäufe in Höhe von insgesamt TEUR 155.323 zurückzuführen. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2020 TEUR 240.191.



## 2.2.4 VERMÖGENSLAGE

In der nachfolgenden Übersicht ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zusammengefasst dargestellt:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	4.263.362	4.241.381	21.982	0,5
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.295.984	1.303.838	-7.854	-0,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25.345	24.811	535	2,2
Finanzielle Vermögenswerte	13.819	14.995	-1.176	-7,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	500.626	524.025	-23.399	-4,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	5.320	378.178	-372.858	-98,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	171.610	158.994	12.616	7,9
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>6.276.066</b>	<b>6.646.222</b>	<b>-370.156</b>	<b>-5,6</b>
Eigenkapital	3.420.562	3.433.800	-13.239	-0,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.909.314	2.093.121	-183.807	-8,8
Passive latente Steuern	864.853	829.378	35.475	4,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	81.337	289.923	-208.585	-72,0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>6.276.066</b>	<b>6.646.222</b>	<b>-370.156</b>	<b>-5,6</b>

Zum 30. Juni 2021 beliefen sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 4.263.362. Das entspricht einem Anstieg von TEUR 21.982 gegenüber dem Wert von TEUR 4.241.381 zum Ende des Jahres 2020. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen das positive Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aktivierte Investitionen, während die Umgliederung von Immobilien in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte einen gegenläufigen Effekt hatte.

Zum 30. Juni 2021 betragen die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen TEUR 1.295.984, gegenüber TEUR 1.303.838 im Dezember 2020. Der Rückgang liegt hauptsächlich in einer von Aroundtown Ende Juni 2021 angekündigten und im Juli 2021 ausgezahlten Dividende begründet, die unter Forderungen verbucht wurde, was zum Teil durch den Anteil am Gewinn von Aroundtown ausgeglichen wurde.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum 30. Juni 2021 TEUR 500.626. Damit sanken sie im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 23.399. Die Veränderungen bei den liquiden Mitteln sind hauptsächlich auf Mittelabflüsse für die Tilgung von Darlehen und Aktienrückkäufe in der ersten Jahreshälfte 2021 zurückzuführen, denen Mittelzuflüsse aus Immobilienveräußerungen und dem operativen Geschäft gegenüberstehen.

Die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beliefen sich Ende Juni 2021 auf TEUR 5.320, verglichen mit EUR 378.178 zum Ende des Jahres 2020. Dieser Rückgang ist auf Immobilienveräußerungen zurückzuführen, die in der ersten Jahreshälfte 2021 abgeschlossen wurden. Er wird teilweise durch kürzlich abgeschlossene Verträge über Immobilienverkäufe, deren Abschluss in den folgenden Quartalen erwartet wird, ausgeglichen.

Zum 30. Juni 2021 betrug das konsolidierte Eigenkapital TEUR 3.420.562; das sind TEUR 13.239 weniger als am 31. Dezember 2020. Grund dafür sind hauptsächlich die Aktienrückkäufe, denen das positive Gesamtergebnis der Periode gegenübersteht.

Am Ende des ersten Halbjahres 2021 sanken die langfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 183.807, was vor allem durch die Rückzahlung von Krediten begründet ist.

Passive latente Steuern stiegen in der ersten Hälfte des Jahres 2021 um TEUR 35.475. Dies steht im Einklang mit dem Anstieg der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Wertänderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sanken um TEUR 208.585, was hauptsächlich in der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens und der Rückzahlung von Bankkrediten begründet liegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Eigenkapitalquote des Konzerns:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	3.420.562	3.433.800	-13.239	-0,4
Bilanzsumme Passiva	6.276.066	6.646.222	-370.156	-5,6
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>54,5</b>	<b>51,7</b>	<b>2,8</b>	

Zum 30. Juni 2021 beträgt die Eigenkapitalquote der TLG 54,5 % und ist damit 2,8 Prozentpunkte höher als am 31. Dezember 2020. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Erlöse aus den Veräußerungen zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten verwendet wurden, wodurch sich die Gesamtverschuldung der TLG verringerte, während das Eigenkapital relativ stabil blieb.

## 2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### FFO-Entwicklung

Funds from Operations (FFO) ist eine wichtige Steuerungskennzahl für die TLG. Sie dient der Beurteilung ihrer langfristigen Ertragskraft in der Immobilienbranche. Die Kennzahl ergibt sich im Wesentlichen aus dem Konzernperiodenergebnis, bereinigt um die Ergebnisse aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente sowie um latente Steuern und außergewöhnliche Effekte, die im Wesentlichen einmalig auftreten. Außerdem wird der Gewinn aus at-equity bilanzierten Unternehmen abgezogen, da er nicht wiederkehrende Komponenten eines solchen Ergebnisses enthält. Die aus den Investitionen erzielten Dividenden werden wieder hinzuaddiert, um die wiederkehrenden Erträge dieser Investitionen widerzuspiegeln.

in TEUR	01.01.2021– 30.06.2021	01.01.2020– 30.06.2020	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>145.117</b>	<b>244.676</b>	<b>-99.559</b>	<b>-40,7</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	43.543	78.390	-34.847	-44,5
<b>EBT</b>	<b>188.661</b>	<b>323.066</b>	<b>-134.405</b>	<b>-41,6</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-17.497	-39.154	21.657	55,3
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-82.725	-182.635	99.910	54,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-10.275	7.180	-17.455	-243,1
Abschreibungen	922	886	36	4,0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-32.617	-49.385	16.768	34,0
Dividenden aus Beteiligungen	20.233	22.992	-2.759	-12,0
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-389	-528	139	26,4
Auf Hybridkapitalgeber entfallendes Konzernergebnis	-10.706	-10.070	-636	-6,3
Sonstige Effekte	9.266	8.331	935	11,2
FFO-relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.946	-2.421	474	19,6
<b>FFO</b>	<b>62.927</b>	<b>78.262</b>	<b>-15.335</b>	<b>-19,6</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) <sup>1</sup>	95.113	103.567		
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>0,76</b>	<b>-0,10</b>	<b>-13,2</b>

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der Eliminierung von Anteilen im Zusammenhang mit der Kreuzbeteiligung zwischen TLG und Aroundtown. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zum 30. Juni 2020 ausgegebenen Aktien wurde angepasst.

Während der ersten sechs Monate des Jahres 2021 verzeichnete die TLG einen FFO von TEUR 62.927. Das sind TEUR 15.335 weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Rückgang liegt vor allem in geringeren Mieteinnahmen aufgrund von Immobilienveräußerungen begründet und wird zum Teil durch gesunkene Finanzaufwendungen nach der Rückzahlung von Darlehen ausgeglichen.

Die FFO je Aktie für den Berichtszeitraum betragen EUR 0,66. Dies entspricht einem Rückgang von EUR 0,10 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020. Die niedrigeren FFO je Aktie sind in erster Linie auf einen Rückgang der absoluten FFO, hauptsächlich aufgrund von Immobilienveräußerungen, zurückzuführen. Auf der anderen Seite wurden die FFO je Aktie positiv von der geringeren Aktienanzahl aufgrund der in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 getätigten Aktienrückkäufen beeinflusst.

## Loan to Value (LTV)

Der LTV, der das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilien- und Beteiligungsvermögen darstellt, ist eine weitere wichtige Kerngröße für das Unternehmen.

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.263.362	4.241.381	21.982	0,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	5.320	378.178	-372.858	-98,6
Vorräte (IAS 2)	734	734	0	0,0
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.295.984	1.303.838	-7.854	-0,6
<b>Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen</b>	<b>5.565.400</b>	<b>5.924.131</b>	<b>-358.731</b>	<b>-6,1</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	1.851.666	2.248.298	-396.632	-17,6
Liquide Mittel <sup>1</sup>	609.544	639.424	-29.880	-4,7
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.242.122</b>	<b>1.608.874</b>	<b>-366.752</b>	<b>-22,8</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV)</b>	<b>22,3</b>	<b>27,2</b>	<b>-4,8</b>	

<sup>1</sup> Zum 30. Juni 2021 sind verfügbarsbeschränkte Guthaben in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten enthalten. Entsprechend wurde eine Anpassung für den 31. Dezember 2020 vorgenommen (verfügbarsbeschränkte Guthaben im Vorjahr beliefen sich auf TEUR 500).

Zum 30. Juni 2021 lag der LTV der TLG mit 22,3 % um 4,8 Prozentpunkte unter dem Wert zum Ende des Jahres 2020 und damit deutlich unter dem langfristigen Zielwert der LTV-Obergrenze von 45 %. Der niedrigere LTV ist hauptsächlich eine Folge der im ersten Halbjahr von 2021 abgeschlossenen Verkäufe, deren Mittelzuflüsse zur Rückzahlung von Schulden verwendet wurden.

## EPRA Net Asset Value Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) stellt die folgenden drei NAV-Kenngrößen bereit, die darauf abzielen, Anteilseignern relevante Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Immobiliengesellschaften zu liefern.

Der **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)** entspricht dem Wert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen auf Basis der aktuellen Marktgegebenheiten und Kapital- und Finanzierungsstruktur erneut aufzubauen – unter der Voraussetzung, dass Unternehmen keine Vermögenswerte verkaufen. Die Kennzahl schließt immaterielle Vermögenswerte und Erwerbsnebenkosten mit ein; latente Steuern werden dabei nicht abgezogen.

Der **EPRA Net Tangible Value (NTA)** basiert auf der Annahme, dass Immobiliengesellschaften aktiv Vermögenswerte kaufen und verkaufen und sieht eine differenziertere Betrachtung der latenten Steuern vor. Der Fokus liegt auf den materiellen Vermögenswerten, sodass Goodwill und andere immaterielle Vermögenswerte nicht in die Bewertung einfließen.

Der **EPRA Net Disposal Value (NDV)** stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräußerungsszenario dar, bei dem alle Vermögenswerte veräußert und/oder Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Dabei werden latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berücksichtigt, abzüglich daraus resultierender Steuern.

30.06.2021 in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.802.623	2.802.623	2.802.623
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	1.182
Beizulegender Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	22.337	22.337	0
Latente Steuern	932.301	770.884	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	-2.183	0
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Darlehen	0	0	-34.141
Grunderwerbsteuer	241.443	0	0
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.999.887</b>	<b>3.594.843</b>	<b>2.769.664</b>
Anzahl Aktien in Tausend	93.863	93.863	93.863
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>42,61</b>	<b>38,30</b>	<b>29,51</b>

<sup>1</sup> inkl. der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

31.12.2020 in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN	2.812.801	2.812.801	2.812.801
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen eigengenutzten Immobilien	32.334	32.334	32.334
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der Vorratsimmobilien (IAS 2)	1.182	1.182	1.182
Beizulegender Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	32.027	32.027	0
Latente Steuern	910.746	697.939	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	-2.576	0
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Darlehen	0	0	-97.638
Grunderwerbsteuer	258.439	64.042	0
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>4.047.529</b>	<b>3.637.749</b>	<b>2.748.679</b>
Anzahl Aktien in Tausend	100.130	100.130	100.130
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>40,42</b>	<b>36,33</b>	<b>27,45</b>

<sup>1</sup> inkl. der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

Zum 30. Juni 2021 belief sich der EPRA NRV auf TEUR 3.999.887, verglichen mit TEUR 4.047.529 zum Ende des Jahres 2020. Der Rückgang ist hauptsächlich auf das niedrigere Eigenkapital der Anteilseigner der Muttergesellschaft zurückzuführen, das durch die Aktienrückkäufe und die geringere Grunderwerbsteueranpassung aufgrund von Veräußerungen entstanden ist. Dies wurde teilweise durch eine Erhöhung der passiven latenten Steuern ausgeglichen. Der EPRA NRV betrug zum Juni 2021 EUR 42,61 und lag damit EUR 2,19 über dem Wert von EUR 40,42 zum 31. Dezember 2020. Dies war in erster Linie der geringeren Anzahl von Aktien geschuldet, die mit einem Abschlag zum NRV pro Aktie zurückgekauft wurden.

Der EPRA NTA belief sich zum Ende Juni 2021 auf TEUR 3.594.843, im Vergleich zu TEUR 3.637.749 zum Jahresende 2020. Der Rückgang ist hauptsächlich auf den Verzicht der Berücksichtigung von Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Die TLG überprüft derzeit die Auswirkungen der aktuellen Grunderwerbsteuer-Reform und verfolgt deshalb zum 30. Juni 2021 diesen konservativen Ansatz. Dies wurde teilweise durch die höheren latenten Steueraufwendungen im Vergleich zum Dezember 2020 ausgeglichen. Der EPRA NTA je Aktie stieg zum 30. Juni 2021 auf EUR 38,30, verglichen mit EUR 36,33 zum 30. Juni 2020, hauptsächlich aufgrund der erfolgten Aktienrückkäufe, die mit einem Abschlag auf den EPRA NTA-Wert je Aktie erworben wurden.

Der EPRA NDV beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 2.769.664 oder EUR 29,51 je Aktie, nach TEUR 2.748.679 oder EUR 27,45 je Aktie zum 30. Juni 2020. Der Rückgang resultiert vor allem aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der festverzinslichen Darlehen, die von TEUR 97.638 im Dezember 2020 auf TEUR 34,141 sanken.

## 3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 3.1 RISIKOBERICHT

Die TLG ist sich ständig wandelnden Marktbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen ihrer operativen und strategischen Ziele erschweren können. Andererseits können diese auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten.

Die TLG hält die allgemeine Risikolage im Vergleich zum Jahresende 2020 für unverändert. Die unmittelbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie scheinen zwar durch die laufende Impfkampagne und die Lockerungen von Lockdown-Maßnahmen größtenteils überwunden, jedoch kann zum jetzigen Zeitpunkt das Auftreten einer vierten Welle nicht ausgeschlossen werden.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken und Chancen findet sich im Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2020.

### 3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 beschriebenen Chancen, die sich für die TLG ergeben, festgestellt.

### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Zum heutigen Zeitpunkt geht die TLG davon aus, ihr im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 prognostiziertes FFO-Ziel in der Spanne von EUR 108 Mio. und EUR 116 Mio. zu erreichen. Bis zum 30. Juni 2021 wurden FFO von TEUR 62.927 erzielt. Das Unternehmen geht davon aus, auch seine NTA- und LTV-Ziele für das Geschäftsjahr 2021 einzuhalten.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie in Bezug auf An- und Verkäufe einen opportunistischen Ansatz verfolgt. Zeitpunkt und Volumen von Verkäufen und Akquisitionen können erhebliche Auswirkungen auf die operativen Ergebnisse der zweiten Jahreshälfte 2021 haben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die TLG davon aus, dass sich weitere negative Folgen der COVID-19-Pandemie in Grenzen halten. Diese Einschätzung ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet und abhängig von zukünftigen Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft im Allgemeinen und auf die Mieter der TLG im Besonderen.

## FINANZKALENDER

2. Halbjahr 2021 Hauptversammlung

### HERAUSGEBER:

Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin  
Investor Relations  
E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)  
Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

### KONZEPTION, GESTALTUNG UND PROJEKTMANAGEMENT:

GFD - Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main  
[www.gfd-finanzkommunikation.de](http://www.gfd-finanzkommunikation.de)

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

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