

**Quartalsmitteilung der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin,
zum 31. März 2020**

Inhalt

1.	KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS.....	3
2.	FÜR DEN GESCHÄFTSVERLAUF WESENTLICHE EREIGNISSE	3
3.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE.....	6
4.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	10
5.	CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	11
6.	PROGNOSEBERICHT	12
7.	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	14
	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	15
	KONZERNBILANZ	16
	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	18
	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	19

1. KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	49.794	50.784	-1,9
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	39.205	34.591	13,3
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,35	0,33	6,1

	Einheit	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Bilanzsumme	in TEUR	7.052.058	6.902.309	2,2
Eigenkapital	in TEUR	3.554.919	3.446.647	3,1
Nettoverschuldung	in TEUR	2.098.717	2.097.624	0,1
Net LTV (adjustiert) ²	in %	41,6	42,7	-1,1 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	3.813.026	3.663.135	4,1
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	33,99	32,69	4,0

	Einheit	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	4.854.299	4.719.268	2,9 %
EPRA Leerstandsquote	in %	3,5	3,1	0,4 Pkt.
WALT	in Jahren	5,4	5,6	-0,2 Jahre
Mietrendite	in %	5,5	5,5	0,0 Pkt.

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 112,1 Mio., zum 31. März 2020 112,2 Mio. Aktien.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2019 103,4 Mio. und im Q1 2020 112,1 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung zuzüglich Eigenkapital der Hybridkapitalgeber dividiert durch die Summe aus Immobilien- und Beteiligungsvermögen

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5

2. FÜR DEN GESCHÄFTSVERLAUF WESENTLICHE EREIGNISSE

Corona-Krise

Die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des ersten Quartals 2020 ist von den Einflüssen der Corona-Krise weitgehend unbeeinflusst. Zu den Auswirkungen auf die erwartete Geschäftsentwicklung wird auf den Prognose- und auf den Risikobericht verwiesen.

Zusammenschluss mit der Arountown SA

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

Die erste Frist für den Aktientausch durch die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG endete am 21. Januar 2020 mit einer Annahmquote von 59,37 %. Die Gesamtzahl der Aktien, für die das Übernahmeangebot bis zum Ende der zweiten Frist am 7. Februar 2020 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 entsprach zum Meldestichtag einem Anteil von 77,76 % am Grundkapital und an den Stimmrechten.

Die im Rahmen des Übernahmeangebots von der Aroundtown SA 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 Aroundtown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG und deren Tochtergesellschaften erlangt.

Mit Börsenschluss am 18. Februar 2020 schied die TLG IMMOBILIEN-Aktie aus dem SDAX aus.

Im Zuge des Zusammenschlusses hat die Aroundtown SA 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. Demzufolge hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN AG am Grundkapital der Aroundtown SA auf etwa 11,97 % vermindert. Am 4. März 2020 hat sich der Anteil der TLG IMMOBILIEN durch eine weitere Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausgabe von obligatorischen Wandelanleihen auf 11,76% reduziert.

Immobilientransaktionen

Mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2020 wurden drei Gewerbeimmobilien in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 47 Mio. erworben. Hierfür wurden im Jahr 2020 drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung neu gegründet, deren alleinige Gesellschafterin die TLG IMMOBILIEN AG ist. Für ein am 10. Dezember 2019 erworbenes Bürogebäude in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 28 Mio. fand der Nutzen- und Lasten-Wechsel am 1. Februar 2020 statt. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel für das 2019 veräußerte Objekt Geo-Park Freiberg fand am 1. März 2020 statt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für den TLG IMMOBILIEN-Konzern stellen die Funds from Operations (FFO), der Net Loan to Value (Net LTV) und der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) entscheidende Steuerungskennzahlen dar.

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019	Veränderung	Veränderung in %
FFO	39.205	34.591	4.614	13,3
FFO je Aktie in EUR¹	0,35	0,33	0,02	6,1

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 112,1 Mio., zum 31. März 2020 112,2 Mio. Aktien.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2019 103,4 Mio. und im Q1 2020 112,1 Mio. Aktien.

Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,3 % bzw. TEUR 4.614 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 2020 prognostizierten Dividende. Gegenläufig wirkten vor allem die höheren Zinsaufwendungen aus den im Mai und September 2019 platzierten Anleihen sowie der auf die Hybridkapitalgeber entfallende Ergebnisanteil.

Net Loan to Value (Net-LTV)

in TEUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Immobilienvermögen und Beteiligungsvermögen	6.462.454	6.302.127	160.327	2,5
Nettoverschuldung	2.098.717	2.097.624	1.093	0,1
Net Loan to Value (Net LTV) in %	32,5	33,3	-0,8 Pkt.	
Nettoverschuldung zzgl. Hybridanleihe	2.689.561	2.688.468	1.093	0,0
Net Loan to Value (Net LTV) adjustiert in %	41,6	42,7	-1,1 Pkt.	

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ist ein Rückgang des Net LTV um 0,8 Prozentpunkte zu verzeichnen, primär bedingt durch die positive Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im ersten Quartal 2020.

Aufgrund der im September 2019 emittierten Hybridanleihe wird zusätzlich ein adjustierter Net LTV ausgewiesen, der dieses als Eigenkapital ausgewiesene Kapitalmarktinstrument in der Nettoverschuldung als Fremdkapital berücksichtigt.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	3.813.026	3.663.135	149.891	4,1
Anzahl Aktien in Tausend	112.179	112.073		
EPRA NAV pro Aktie in EUR¹	33,99	32,69		

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 112,1 Mio., zum 31. März 2020 112,2 Mio. Aktien.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug im Q1 2019 103,4 Mio. und im Q1 2020 112,1 Mio. Aktien.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 149.891, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 31. März 2020 ein Konzernperiodenergebnis von TEUR 105.273. Die Ertragslage in den ersten drei Monaten 2020 war von der Corona-Krise weitgehend unbeeinflusst. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 80.672 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 95.977.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	49.794	50.784	-990	-1,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	95.977	0	95.977	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-8	11.581	-11.589	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	1.025	348	677	194,5
Personalaufwand	-5.246	-3.249	-1.997	61,5
Abschreibungen	-425	-521	96	-18,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.120	-3.729	-2.391	64,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	134.997	55.214	79.783	144,5
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	21.523	0	21.523	0
Finanzerträge	123	31	92	296,8
Finanzaufwendungen	-10.491	-8.400	-2.091	24,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.827	-12.825	8.998	-70,2

Ergebnis vor Steuern	142.325	34.020	108.305	318,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-37.052	-9.419	-27.633	293,4
Konzernperiodenergebnis	105.273	24.601	80.672	327,9
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	3.594	157	3.437	n/a
Konzerngesamtergebnis	108.867	24.758	84.109	339,7

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von TEUR 49.794 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 990 leicht gesunken. 2019 waren Immobilien mit Jahresnettokaltmieten von TEUR 13.139 verkauft worden.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.997. Ursächlich hierfür waren neben der Bestellung eines dritten Vorstandes im Juni 2019 vor allem Zahlungen an einen ausscheidenden Vorstand.

Der sonstige betriebliche Aufwand stieg insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot von Aroundtown gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 2.391 auf TEUR 6.120 an.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen betrifft in voller Höhe den zum Quartalsende ca. 12% betragenden Anteil an der Aroundtown SA.

Die Finanzaufwendungen weisen im Berichtszeitraum einen Anstieg von TEUR 2.091 gegenüber dem Vorjahr auf. Dies ist primär auf Zinsaufwendungen aus im Mai und September 2019 platzierten Unternehmensanleihen zurückzuführen.

Per 31. März 2020 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR -3.827 (Vj. TEUR -12.825). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Marktzinsniveau und der sich daraus ergebenden Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten für den Darlehensbestand.

Der Steueraufwand in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von TEUR 37.052 betrifft fast ausschließlich latente Steuern.

in TEUR	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	105.273	24.601	80.672	327,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	37.052	9.419	27.633	293,4
EBT	142.325	34.020	108.305	318,4
Zinsergebnis	10.368	8.369	1.999	23,9
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	21.523	0	21.523	0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3.827	12.825	-8.998	-70,2
EBIT	134.997	55.214	79.783	144,5
Abschreibungen	425	521	-96	-18,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-95.977	0	-95.977	0
EBITDA	39.445	55.735	-16.290	-29,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	-11.581	11.589	n/a
Sonstige Effekte gem. FFO-Berechnung	3.756	0	3.756	0
EBITDA bereinigt	43.209	44.154	-945	-2,1
Mieterlöse	56.328	56.992	-664	-1,2
EBITDA bereinigt Marge in %	76,7	77,5	-0,8 Pkt.	

Die TLG IMMOBILIEN erzielte per 31. März 2020 ein bereinigtes EBITDA von TEUR 43.209. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum von TEUR 945 resultiert im Wesentlichen aus dem verkaufsbedingt geringeren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung.

FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten per 31. März 2020 zu einer leichten Abnahme des Finanzmittelfonds gegenüber dem 31. Dezember 2019, maßgeblich verursacht durch die Cashflows aus Investitionstätigkeit.

in TEUR	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.362	24.373	5.989	24,6
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.570	22.434	-52.004	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.032	-10.776	8.744	-81,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.240	36.031	-37.271	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893	370.057	240,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	522.709	189.924	332.785	175,2

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.989, hauptsächlich aus der Zunahme von Verbindlichkeiten.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 29.570 ist maßgeblich geprägt von den Auszahlungen für den Ankauf eines Büroobjektes in Berlin sowie für Investitionen in den Bestand. Gegenläufig wirkte die Aufhebung von verfügbaren beschränkten Finanzmitteln.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.032 steht primär im Zusammenhang mit der laufenden Tilgung der Bankdarlehen.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

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	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	4.847.395	4.709.615	137.780	2,9
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.605.049	1.580.641	24.408	1,5
Andere langfristige Vermögenswerte	37.716	34.880	2.836	8,1
Finanzanlagen	19.296	18.098	1.198	6,6
Flüssige Mittel	522.709	523.950	-1.241	-0,2
Andere kurzfristige Vermögenswerte	19.893	35.125	-15.232	-43,4
Vermögen	7.052.058	6.902.309	149.749	2,2
Eigenkapital	3.554.919	3.446.647	108.272	3,1
Langfristige Verbindlichkeiten	2.223.375	2.606.254	-382.879	-14,7
Passive latente Steuern	733.689	697.209	36.480	5,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	540.075	152.199	387.876	254,8
Kapital	7.052.058	6.902.309	149.749	2,2

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um 0,5 Prozentpunkte auf 50,4 %.

4. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Change of Control

Durch den am 19. Februar 2020 erfolgten Kontrollwechsel im Rahmen des Übernahmeangebots von der Aaroundtown SA greifen die in den Anleihebedingungen enthaltenen Change-of-Control-Klauseln, die Anleihezeichnern für den Fall eines Mehrheitswechsels unter bestimmten Umständen außerordentliche Kündigungsrechte zugestehen. Aus diesem Grund wird die Anleihe zum Quartalsende unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. 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. und entsprechend den Vereinbarungen des BCA.

Immobilientransaktionen

Für drei am 5. Februar 2020 erworbene Gewerbeimmobilien in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 47 Mio. fand der Nutzen- und Lasten-Wechsel am 1. Mai 2020 statt.

Wechsel in den General Standard

Die TLG IMMOBILIEN AG wird zum 26. Juni 2020 vom Prime Standard in den General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse wechseln.

Corona-Krise

Die im Nachtragsbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 beschriebene Situation hat sich nach dem Ende des ersten Quartals 2020 zunächst unverändert fortgesetzt. Seit Anfang bzw. Mitte Mai sind erste Lockerungen in Kraft, die die gesamtwirtschaftliche Situation langsam verbessern. Die Indikatoren, die auf ein erneutes Aufflammen der Pandemie in Deutschland hindeuten, entwickeln sich weiterhin positiv.

Insofern halten wir unverändert an den im Konzernabschluss 2019 getroffenen Aussagen über die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios sowie der Beteiligung an Aaroundtown fest.

Nicht unerwartet haben sich die Zahlungseingänge auf Mietforderungen im April gegenüber den Vormonaten verschlechtert. Die Collection Rate betrug im April ca. 90 %, bei Büroimmobilien 93 %, Einzelhandelsimmobilien 86 % und bei Hotelimmobilien 71 %.

Im Vermietungsgeschäft zeigen sich Zahlungsverzögerungen überwiegend bei Objekten mit Mietern aus dem Vergnügungs- und Freizeitbereich, mit gastronomischer Nutzung und dem Einzelhandel im Non-Food-Bereich (ohne Drogerien und Baumärkte). Zum 31. März 2020 stammen rund 14 % der Jahresnettokaltmiete von Mietern aus diesen Bereichen. Die Hotelimmobilien (6 % der Jahresnettokaltmiete) sind größtenteils an große und namhafte Hotelketten vermietet. Ca. 47 % der Jahresnettokaltmiete sind zum Berichtsstichtag der Bürovermietung zuzuordnen. Dabei ist rund ein Drittel der Büromieter dem öffentlichen Sektor zuzuordnen.

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

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risiken

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 können. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung der Risiken und Chancen im Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2019.

Zum Quartalsende 31. März 2020 hat sich das Schadenspotenzial der bestehenden Risiken gegenüber dem Jahresende 2019 auf Grund der weltweiten Covid-19-Pandemie und ihrer Folgen signifikant erhöht.

Zum einen sind zusätzliche operative Risiken entstanden. Die restriktiven Maßnahmen zur Eindämmung des Virus können die Durchsetzung von Zeitplänen bei Projektentwicklungen sowie Vermietungsaktivitäten gefährden. Ebenso stellen die erschwerte Einbringlichkeit von Forderungen gegenüber Mietern und ggf. erforderliche Marktwertanpassungen des Immobilienbestandes Risiken dar. Beiden wird, bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit, ein sehr hohes Schadenspotenzial beigemessen.

Zum anderen schlägt sich die aktuelle Situation auch in unternehmensspezifischen Risiken nieder. Hierzu zählt ein über das übliche Maß hinausgehender krankheits- bzw. quarantänebedingter Ausfall von Mitarbeitern. Diesem wird durch die umfassende Verlagerung von betrieblichen Abläufen ins Home-Office, ermöglicht durch die vorhandene technische Ausstattung aller Mitarbeiter, entgegengewirkt. Daneben verzeichnet das Beteiligungsrisiko eine Erhöhung des Schadenspotenzials bei weiterhin sehr hohem Niveau und mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit. Dies beruht auf dem Risiko einer Wertberichtigung der at-equity bilanzierten Beteiligung an der Aroundtown SA.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wie weitreichend die Folgen für die deutsche Wirtschaft und insbesondere die Immobilienbranche sein werden. Die TLG IMMOBILIEN sieht trotz der derzeitigen Unsicherheit keine von der Covid-19-Pandemie verursachten existenzgefährdenden Risiken. Nach heutigem Kenntnisstand besteht keine Notwendigkeit der Anpassung der Immobilienwerte respektive des Beteiligungsbuchwertes an der Aroundtown SA. Des Weiteren ist die Zahlungsfähigkeit der TLG IMMOBILIEN auf Grund der hohen vorhandenen Liquiditätsreserven weiterhin gesichert.

Chancen

Auch hinsichtlich der Chancen verweisen wir auf die Berichterstattung im Lagebericht zum Konzernabschluss 2019. In Abhängigkeit von der Dauer und dem Schweregrad der aktuellen Pandemie und den sich daraus ergebenden Folgen ist zu erwarten, dass sich die Realisierung einiger der genannten Chancen verzögern wird.

6. PROGNOSEBERICHT

Die globale Covid-19-Pandemie und die auf ihre Eindämmung ausgerichteten Maßnahmen beeinträchtigen auch die deutsche Volkswirtschaft in erheblichem Ausmaß. Die Schließung von Geschäften und Einrichtungen sowie die Unterbrechung von Produktions- und Lieferketten haben zahlreiche Wirtschaftszweige getroffen, sodass für die nahe Zukunft nach Einschätzung der Bundesregierung und führenden Wirtschaftsforschungsinstituten mit einer deutlichen Rezession zu rechnen ist. Da die Krise zum aktuellen Zeitpunkt andauert, stellt sie einen erheblichen Unsicherheitsfaktor für die weitere Geschäftsentwicklung der TLG IMMOBILIEN dar. Bei anhaltend rückläufiger Entwicklung der Gesamtwirtschaft können Mietausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem am 27. März 2020 verabschiedeten Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie wurden die Kündigungsmöglichkeiten von Vermietern – bei Covid-19-bedingtem Zahlungsverzug von Mietern zunächst für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 – vorübergehend ausgesetzt. Die Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter lässt die vereinbarte Fälligkeit der Mietzahlungen grundsätzlich unberührt; die Mietforderungen aus dem genannten Zeitraum sind spätestens bis zum 30. Juni 2022 zu begleichen.

Immobilien der Assetklasse Einzelhandel machen rund 37 % der Jahresnettokaltmiete unseres Gesamtportfolios zum Berichtsstichtag aus. Davon wiederum sind 82 % Standorte mit starkem Bezug zum Lebensmitteleinzelhandel. Dieser ist nicht eingeschränkt und verzeichnet vielmehr aktuell Zuwächse. Weitere 9 % der Assetklasse Einzelhandel entfallen auf Bau- und Gartenmärkte, die ebenfalls kaum unter der Krise leiden. Bei den Büroimmobilien, die einen Anteil von knapp 47 % an der Jahresnettokaltmiete haben, zeichnet sich trotz einzelner Zahlungsverchiebungen eine weitgehend stabile Situation ab. Die zumeist namhaften Hotelbetreiber haben mit lediglich 6 % Anteil an der Miete der TLG IMMOBILIEN nur einen kleinen Anteil am Gesamtportfolio.

Die TLG IMMOBILIEN steht insbesondere mit den Mietern in einem intensiven Austausch, die konkrete Zahlungsschwierigkeiten aufweisen. Um die Liquidität zu sichern, wurden unter anderem Kautionen genutzt und die Verwendung von Bürgschaften angezeigt. Mit einigen Mietern wurden individuelle Stundungsvereinbarungen getroffen. Mietausfälle sind derzeit noch selten (< 0,5% der fälligen Forderungen), könnten aber bei Andauern der Krise und schleppender Wiederaufnahme aller wirtschaftlichen Aktivitäten in der Zukunft zunehmen.

Insgesamt rechnet die TLG IMMOBILIEN auf Basis der heutigen Erkenntnisse mit einem leichten Rückgang der Mieterlöse vor allem im zweiten Quartal, denen sie proaktiv mit Maßnahmen zur Kostensenkung begegnet. Daher und auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erwartet der Vorstand keine nachhaltig negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftserfolg der TLG IMMOBILIEN und hält vorbehaltlich besserer Erkenntnisse zunächst an der bisherigen FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 153 Mio. bis EUR 157 Mio. fest. Auch für den EPRA NAV, der maßgeblich von der Entwicklung der Immobilienwerte sowie der Beteiligung an der Arountown SA geprägt wird, wird die Prognose für 2020, die von einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 3,7 Mio. (EUR 32,69 je Aktie) ausging, beibehalten. Angesichts der Unsicherheiten im Hinblick auf die

Auswirkungen der zu erwartenden Rezession sind Anpassungen im weiteren Verlauf des Geschäftsjahrs nicht ausgeschlossen.

Von der TLG IMMOBILIEN AG wurden bisher für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 31. Mai 2020 voraussichtlich Mietzahlungen in Höhe von zirka 950 TEUR gestundet - zumeist bis zum Jahresende 2020. Die solide Liquiditätssituation für das Gesamtjahr wird hierdurch – nach heutigem Kenntnisstand – nicht gefährdet.

Die TLG IMMOBILIEN hat ihre Hauptversammlung aufgrund der Beschränkungen durch Covid-19 auf einen späteren Zeitpunkt verschoben und die angekündigte Dividende mit einem Vorbehalt versehen, sodass die weitere Entwicklung der Pandemie und ihrer Folgen bei der Ausschüttung berücksichtigt werden können. Der endgültige Dividendenvorschlag wird mit der Einladung zur Hauptversammlung kommuniziert.

7. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Die Konzernzwischenmitteilung der TLG IMMOBILIEN AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie im International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedet und veröffentlicht und durch die Europäische Union übernommen wurden, aufgestellt.

Die Anforderungen des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) wurden grundsätzlich beachtet. Abweichend von IAS 34 wurde auf erläuternde Anhangangaben verzichtet.

Die Konzernzwischenmitteilung umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung sowie die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Mieterlöse	56.328	56.992
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	10.542	12.075
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.224	476
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	68.094	69.543
Aufwendungen aus Betriebskosten	-15.238	-15.452
Aufwendungen für Instandhaltung	-2.373	-2.072
Übrige Leistungen	-689	-1.235
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-18.300	-18.759
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	49.794	50.784
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.000	29.830
Buchwert der veräußerten Immobilien	-3.000	-29.830
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	11.581
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-8	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-8	11.581
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	95.977	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.025	348
Personalaufwand	-5.246	-3.249
Abschreibungen	-425	-521
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.120	-3.729
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	134.997	55.214
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	21.523	0
Finanzerträge	123	31
Finanzaufwendungen	-10.491	-8.400
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.827	-12.825
Ergebnis vor Steuern	142.325	34.020
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-37.052	-9.419
Konzernperiodenergebnis	105.273	24.601
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:		
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	109	157
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.485	0
Gesamtergebnis	108.867	24.758
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
nicht beherrschende Anteile	355	843
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	104.918	23.759
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,94	0,23
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,94	0,23
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
nicht beherrschende Anteile	355	843
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	108.512	23.915

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
A) Langfristige Vermögenswerte	6.509.456	6.343.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.844.289	4.707.397
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.106	2.218
Sachanlagen	9.892	8.794
Immaterielle Vermögenswerte	2.930	2.980
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.605.049	1.580.641
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	19.296	18.098
Nutzungsrechte	2.240	2.020
Sonstige Vermögenswerte	22.654	21.086
B) Kurzfristige Vermögenswerte	542.602	559.075
Vorräte	735	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.205	10.979
Forderungen aus Ertragsteuern	577	477
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	681	16.959
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.677	2.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	522.709	523.950
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18	3.018
Bilanzsumme Aktiva	7.052.058	6.902.309

Passiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
A) Eigenkapital	3.554.919	3.446.647
Gezeichnetes Kapital	112.179	112.074
Kapitalrücklage	1.149.856	1.148.041
Gewinnrücklagen	1.681.081	1.577.372
Sonstige Rücklagen	-706	-3.700
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.942.410	2.833.787
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	590.844	590.844
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	3.533.254	3.424.631
Nicht beherrschende Anteile	21.665	22.016
B) Fremdkapital	3.497.139	3.455.662
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	2.957.064	3.303.463
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	968.785	960.812
Unternehmensanleihen	1.182.361	1.578.201
Pensionsverpflichtungen	8.925	8.994
Sonstige langfristige Rückstellungen	3.314	3.315
Langfristige derivative Finanzinstrumente	32.092	27.307
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	27.898	27.625
Passive latente Steuern	733.689	697.209
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	540.075	152.199
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	62.597	76.075
Unternehmensanleihen	407.683	6.486
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.245	38.560
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.911	4.050
Steuerschulden	8.235	9.514
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	24.404	17.514
Bilanzsumme Passiva	7.052.058	6.902.309

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	142.325	34.020
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	425	521
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-95.977	0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3.827	12.825
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-209	-190
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-11.581
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-60	3.129
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-21.523	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	-1	0
Finanzerträge	-123	-31
Finanzaufwendungen	10.491	8.400
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-6.719	-6.636
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7.286	-8.876
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.743	31.581
Erhaltene Zinsen	123	31
Gezahlte Zinsen	-8.377	-7.239
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-1.127	0
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.362	24.373
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.000	29.830
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-48.277	-6.321
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-130	-201
Einzahlungen aus zuvor verfügungsbeschränkten Finanzmitteln	16.025	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-188	-874
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.570	22.434
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.940	-10.579
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-92	-197
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.032	-10.776
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)	-1.241	36.032
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	522.709	189.925
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	522.709	189.925
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	522.709	189.925

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unterneh- men	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste	Rücklage Hedge Accounting	Hybrid- kapital- geber	Nicht beherrschende Anteile	Eigen- kapital
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 zusammenhängende 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 zusammenhängende 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 Rücklage Hedge Accounting	Versiche- rungsmath. Gewinne/ Verluste	Rücklagen Anteil am OCI aus at-equity bilanzierten Unterneh- men	Hybrid- kapital- geber	Nicht beherrschende Anteile	Eigen- kapital
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	104.918	0	0	0	0	355	105.273
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	109	0	3.485	0	0	3.594
Gesamtergebnis	0	0	104.918	109	0	3.485	0	355	108.867
Grundkapitalerhöhung gegen Sachein- lage	105	1.815	-1.215	0	0	0	0	-705	0
Sonstiges	0	0	6	1	0	-601	0	-1	-595
Veränderung der Periode	105	1.815	103.709	110	0	2.884	0	-351	108.272
31.03.2020	112.179	1.149.856	1.681.081	-1.191	-3.015	3.500	590.844	21.665	3.554.919

FINANZKALENDER

26. AUGUST 2020

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts

2. HALBJAHR 2020

Hauptversammlung

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Oliver Sturhahn

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

IMPRESSUM

KONZEPTION 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. Zukunfts- gerichtete 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.