

**Ausgewählte Zwischenergebnisse der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin**

**01. Januar bis 30. September 2020**

### KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Mieterlöse	167.439	172.959
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	33.797	33.103
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.559	3.170
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>204.795</b>	<b>209.232</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-42.479	-43.726
Aufwendungen für Instandhaltung	-6.536	-7.250
Übrige Leistungen	-2.022	-2.177
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-51.037</b>	<b>-53.153</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>153.758</b>	<b>156.079</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	398.227	55.326
Buchwert der veräußerten Immobilien	-398.218	-55.303
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	58.512	16.903
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-10.149	-828
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>48.372</b>	<b>16.098</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>377.721</b>	<b>401.090</b>
Sonstige betriebliche Erträge	30.986	990
Personalaufwand	-12.197	-11.839
Abschreibungen	-1.387	-1.332
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.357	-10.414
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>579.896</b>	<b>550.672</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	<b>66.066</b>	<b>16.149</b>
Finanzerträge	707	222
Finanzaufwendungen	-53.776	-32.387
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-6.246	-30.689
Ergebnis vor Steuern	586.647	503.967
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-149.117	-148.635
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>437.530</b>	<b>355.332</b>
<b>Kumuliertes sonstiges Ergebnis:</b>		
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern	261	1.017
Anteil am sonstigen Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-6.330	0
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>431.461</b>	<b>356.349</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	1.889	1.381
Hybridkapitalgeber	15.547	444
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	420.094	353.506
<b>Vom Gesamtergebnis der Periode entfallen auf:</b>		
nicht beherrschende Anteile	1.889	1.381
Hybridkapitalgeber	15.547	444
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	414.025	354.968

### KONZERNBILANZ

zum 30. September 2020

Aktiva in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.871.831</b>	<b>6.343.234</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.497.294	4.707.397
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	152	2.218
Sachanlagen	9.743	8.794
Immaterielle Vermögenswerte	2.726	2.980
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen <sup>1)</sup>	1.318.906	1.580.641
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	20.406	18.098
Nutzungsrechte	2.110	2.020
Sonstige Vermögenswerte	20.494	21.086
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.028.774</b>	<b>559.075</b>
Vorräte	734	734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.468	10.979
Forderungen aus Ertragsteuern	562	477
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	71.675	16.959
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.124	2.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	566.468	523.950
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	374.743	3.018
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>6.900.605</b>	<b>6.902.309</b>

Passiva in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
<b>A) Eigenkapital</b>	<b>3.523.520</b>	<b>3.446.647</b>
Gezeichnetes Kapital	112.230	112.074
Kapitalrücklage	1.149.844	1.148.041
Gewinnrücklagen	1.990.988	1.577.372
Sonstige Rücklagen	-10.370	-3.700
Eigene Anteile <sup>1)</sup>	-341.894	0
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>2.900.798</b>	<b>2.833.787</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	599.587	590.844
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und Eigenkapital der Hybridkapitalgeber</b>	<b>3.500.385</b>	<b>3.424.631</b>
Nicht beherrschende Anteile	23.135	22.016
<b>B) Fremdkapital</b>	<b>3.377.085</b>	<b>3.455.662</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.101.854</b>	<b>3.303.463</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	866.329	960.812
Unternehmensanleihen	0	1.578.201
Pensionsverpflichtungen	8.786	8.994
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.343	3.315
Langfristige derivative Finanzinstrumente	35.203	27.307
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.341.500	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	29.088	27.625
Passive latente Steuern	819.605	697.209
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>275.231</b>	<b>152.199</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	113.455	76.075
Unternehmensanleihen	0	6.486
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.237	38.560
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.399	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.902	4.050
Steuerschulden	25.124	9.514
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20.174	17.514
Schulden, die den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zuzuordnen sind	60.940	0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>6.900.605</b>	<b>6.902.309</b>

<sup>1)</sup> Der Ausweis der gegenseitigen Beteiligung zwischen TLG und Aroundtown wurde durch Eliminierung indirekt gehaltener eigener Anteile von den Anteilen an at-Equity bilanzierten Unternehmen und den gesonderten Ausweis im Eigenkapital angepasst.

### KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	586.647	503.967
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.387	1.332
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-377.721	-401.090
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	6.246	30.689
Abnahme der Rückstellungen	-3.328	-41
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-58.511	-16.903
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-21.037	-853
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-66.066	-16.149
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	-18
Abnahme der Vorräte	0	3
Finanzerträge	-707	-222
Finanzaufwendungen	53.776	32.387
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-735	179
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-6.964	1.960
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>112.988</b>	<b>135.240</b>
Erhaltene Zinsen	707	222
Gezahlte Zinsen	-31.987	-28.206
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern	-3.878	-3.361
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>77.830</b>	<b>103.895</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	398.240	60.388
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	309	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-121.351	-118.169
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-151	-437
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbarsbeschränkten Finanzmitteln	-54.973	-191.073
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-881	-1.060
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.327.043
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>221.193</b>	<b>-1.577.395</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	1.185.455
Auszahlung für die Tilgung von Unternehmensanleihen	-261.085	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	220.046
Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	0	590.260
Dividendenzahlung	0	-94.140
Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	-2.287	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-1.223
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	24.978	142.796
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-17.419	-160.286
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-278	-376
Transaktionskosten im Zusammenhang mit Aufnahme von Hybridkapital und Unternehmensanleihen	-413	-2.713
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-256.505</b>	<b>1.879.819</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	42.518	406.320
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523.950	153.893
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>566.468</b>	<b>560.213</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	566.468	560.213
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>566.468</b>	<b>560.213</b>

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

zum 30. September 2020

in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)<sup>1)</sup></b>	<b>3.816.750</b>	<b>3.663.135</b>
Anzahl Aktien in Tausend <sup>1)</sup>	101.253	112.073
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>37,70</b>	<b>32,69</b>

1) Der EPRA NAV wurde im Zusammenhang mit der Eliminierung indirekt gehaltener eigener Anteile und deren Effekt auf die Anteile an at-Equity bilanzierten Unternehmen, Eigenkapital und Aktienanzahl angepasst. Ohne diese Änderung hätte der EPRA NAV/ Aktie EUR 37,07 betragen.