TLG IMMOBILIEN AG

HAUPTVERSAMMLUNG AM 25. MAI 2018 IN BERLIN

DISCLAIMER

This presentation includes statements, estimates, opinions and projections with respect to anticipated future performance of TLG IMMOBILIEN ("Forward-Looking Statements") which reflect various assumptions concerning anticipated results taken from TLG IMMOBILIEN's current business plan or from public sources which have not been independently verified or assessed by TLG IMMOBILIEN and which may or may not prove to be correct. Any Forward-Looking Statements reflect current expectations based on the current business plan and various other assumptions and involve significant risks and uncertainties and should not be read as guarantees of future performance or results and will not necessarily be accurate indications of whether or not such results will be achieved. Any Forward-Looking Statements only speak as at the date this presentation. Various known and unknown risks. uncertainties and other factors could lead to material differences between the actual future results, financial situation, development or performance of TLG IMMOBILIEN and the estimates given here. These factors include those discussed in TLG IMMOBILIEN's public reports which are available on TLG IMMOBILIEN's website at www.tlg.de. It is up to the reader of this presentation to make its own assessment of the validity of any Forward-Looking Statements and other assumptions and no liability is accepted by TLG IMMOBILIEN in respect of the achievement of such Forward-Looking Statements or other assumptions.

TLG IMMOBILIEN has no obligation whatsoever to update or revise any of the information, Forward-Looking Statements or the conclusions contained herein or to reflect new events or circumstances or to correct any inaccuracies which may become apparent subsequent to the date hereof.

AGENDA

01	02	03	04	05
Highlights	Portfolio-überblick	Übernahme der WCM AG	Finanz-kennzahlen	Ausblick

TLG IMMOBILIEN

01

HIGHLIGHTS

TLG IMMOBILIEN

HIGHLIGHTS IM LETZTEN GESCHÄFTSJAHR

- ✓ **Signifikante FFO-Steigerung; Prognose für das GJ 2017 übertroffen**
- ✓ **EPRA NAV je Aktie weiter signifikant gesteigert**

- ✓ **Ausbau der Präsenz in West- und Ostdeutschland durch weitere Ankäufe**
- ✓ **Portfoliowert > EUR 3,4 Mrd.**

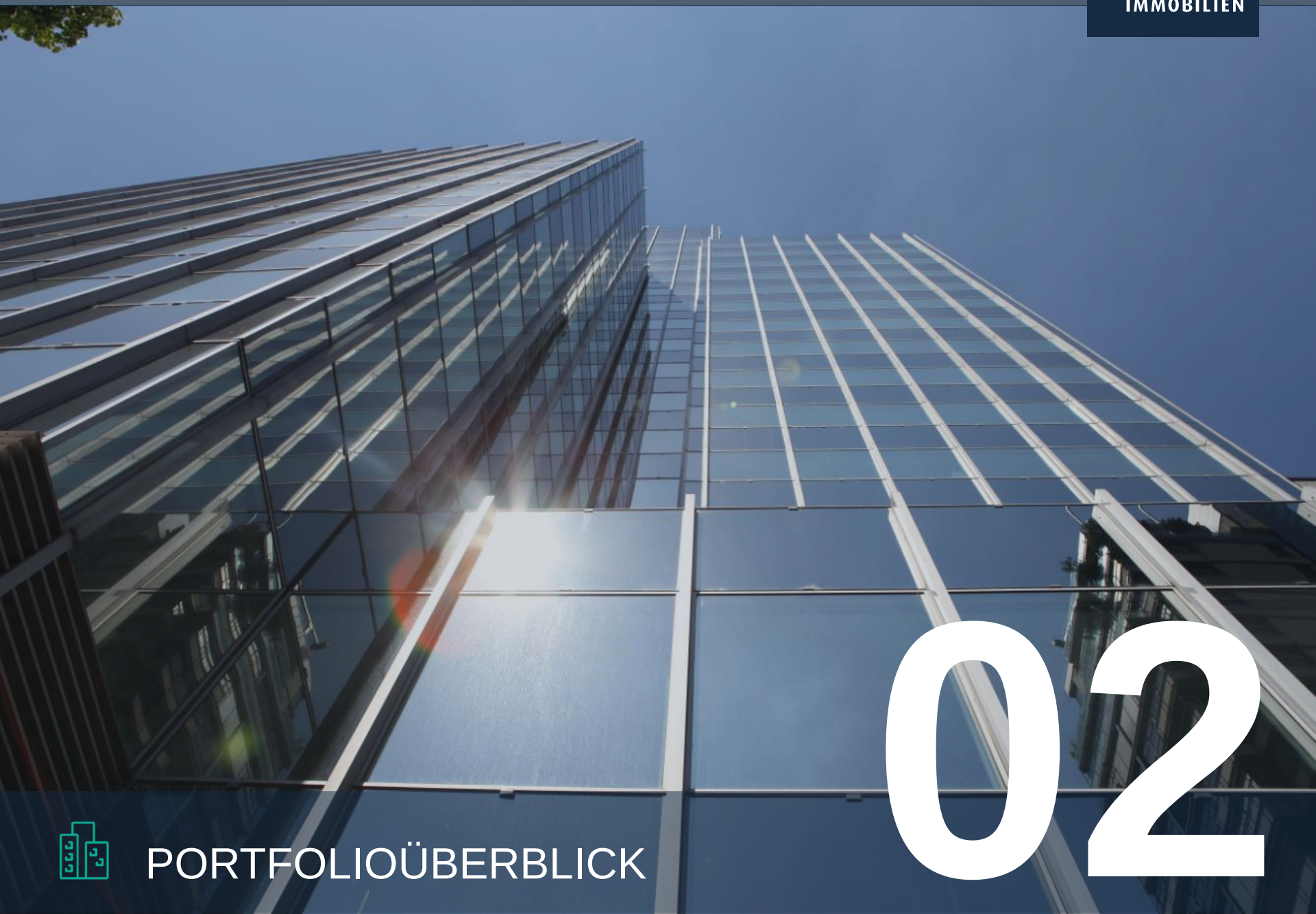
- ✓ **Übernahme WCM AG erfolgreich abgeschlossen**
- ✓ **Vollkonsolidierung der WCM AG ab Q4 2017**

- ✓ **Signifikante Reduktion der Steuerquote**
- ✓ **Durchschnittliche Zinskosten weiter gesenkt**

- ✓ **Erfolgreiche Kapital-erhöhungen im Januar 2017 und November 2017**

- ✓ **TLG IMMOBILIEN erhält Baa2 Emittentin Rating von Moody's**
- ✓ **EUR 400 Mio. Anleiheemssion im November 2017**

TLG IMMOBILIEN



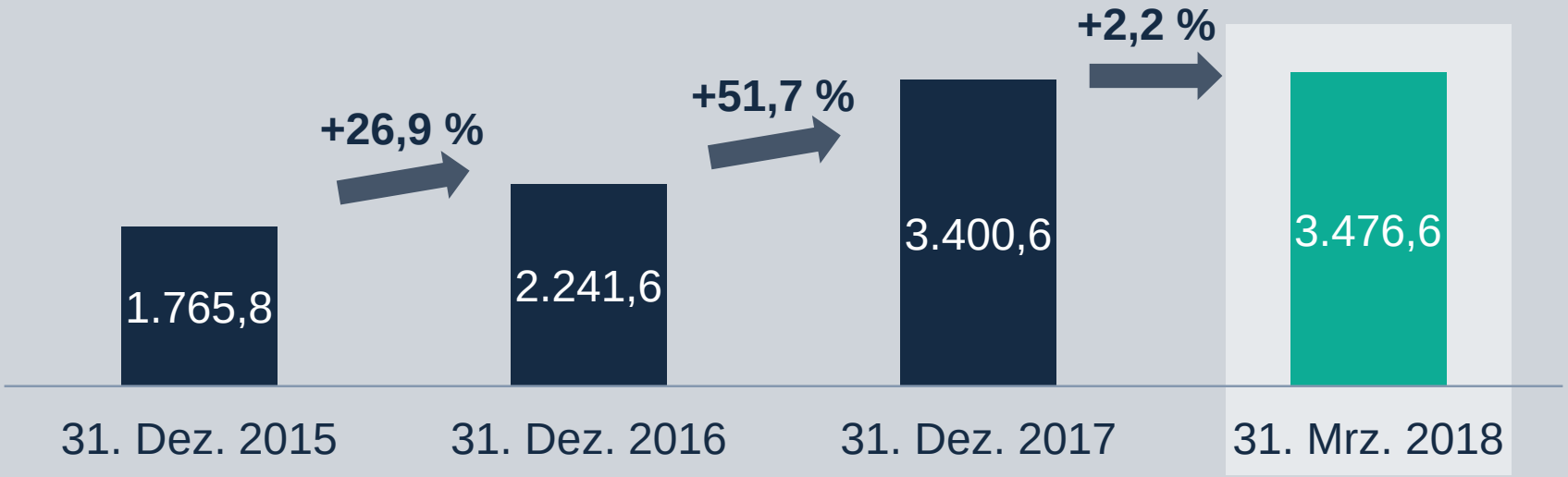
02

PORTFOLIOÜBERBLICK

VERGRÖßERUNG DER TLG IMMOBILIEN-PLATTFORM

DURCH ANKÄUFE, ASSET MANAGEMENT SOWIE POSITIVE MARKTENTWICKLUNG

Entwicklung Immobilienwert
in EUR Mio.



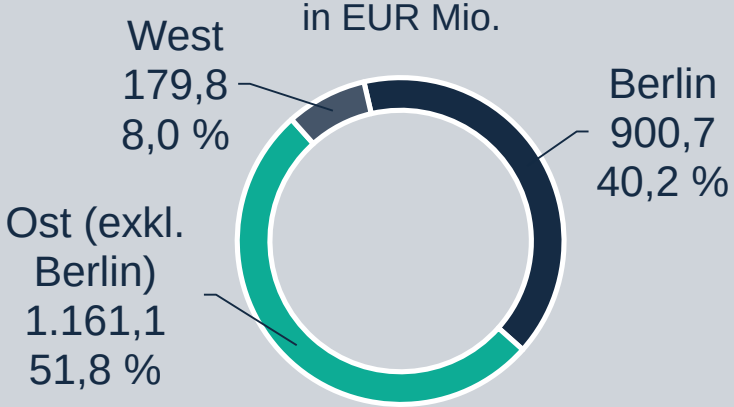
- ✓ Erfolgreicher Abschluss der WCM-Übernahme im Geschäftsjahr 2017
- ✓ Ankäufe mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 204 Mio. im Geschäftsjahr 2017 realisiert
- ✓ Im Q1 2018 ca. EUR 81 Mio. an weiteren Ankäufen umgesetzt

Datenstand 31.03.2018

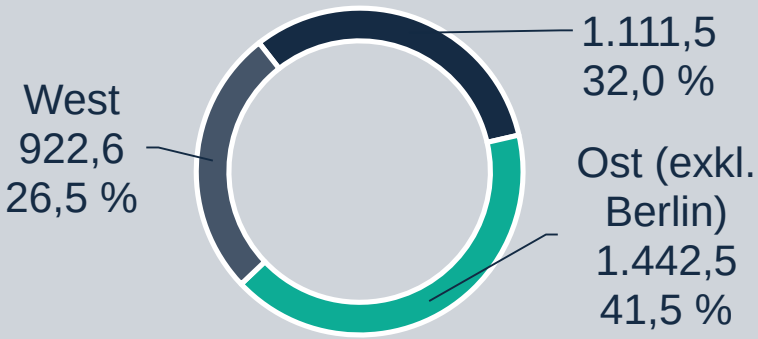
STARKES WACHSTUM IM WESTEN DEUTSCHLANDS

88 OBJEKTE IM GESAMTVOLUMEN VON CA. EUR 1,1 MRD. SEIT BEGINN 2017 ÜBERNOMMEN

Portfolio nach Standorten (GJ 2016) [1]
in EUR Mio.



Portfolio nach Standorten (Q1 2018) [1]
in EUR Mio.



Ankäufe nach Assetklassen [1]
in EUR Mio.

FRANKFURT AM MAIN

ROSTOCK

[1] Inklusive WCM, exklusive ‚Office 3001' in Hamburg (Nutzen-Lasten-Wechsel im Q3 2018)
Datenstand 31.03.2018

AUSGEWÄHLTE OBJEKTANKÄUFE 2017-2018

AUSGEWOGENER ERWERB VON BÜRO- UND EINZELHANDELS-IMMOBILIEN

„astropark“
Frankfurt am Main

„Theo & Luise“
Mannheim

„Portfolio Onyx“
27 Objekte bundesweit

„Klenow-Tor“
Rostock

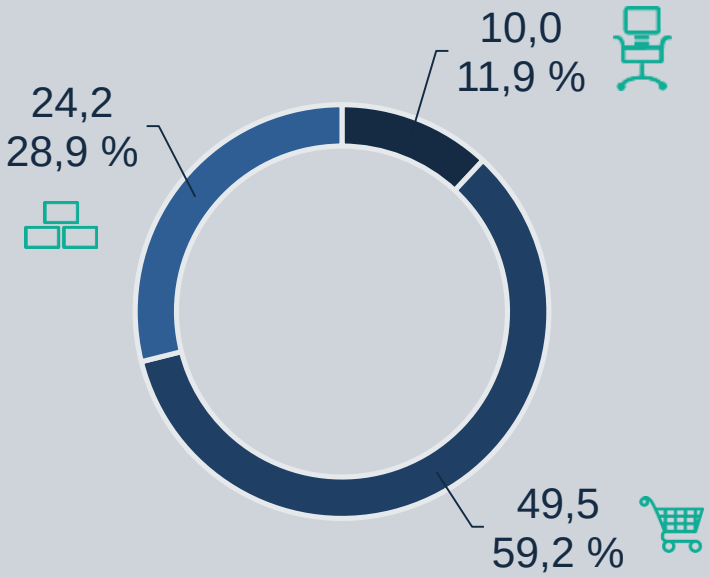
Kronacher Straße 9
Unterwellenborn

Hauptstraße 129
Eschborn

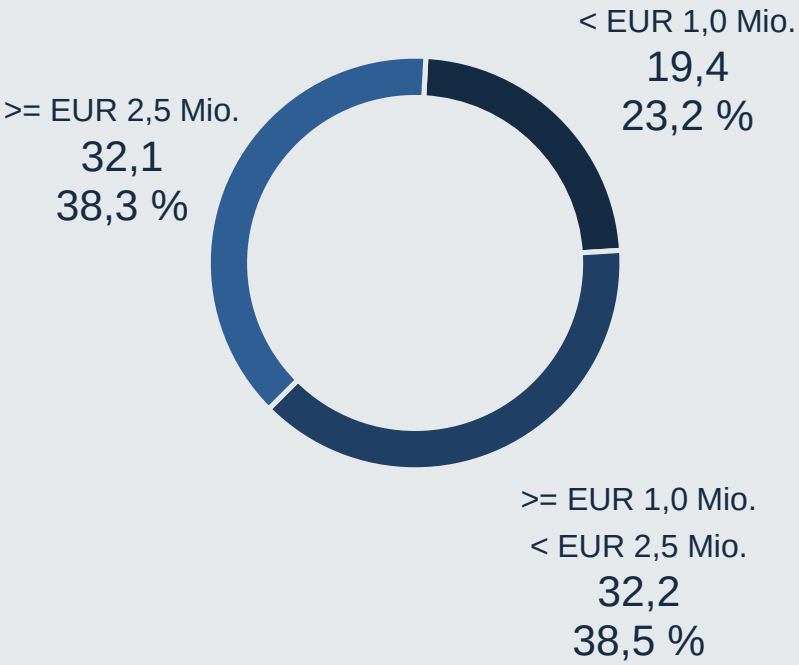
KONTINUIERLICHE OPTIMIERUNG DES PORTFOLIOS

RD. EUR 84 MIO. ERLÖSE AUS DEM IMMOBILIENVERKAUF

Verkäufe nach Assetklassen 2017
in EUR Mio.



Verkäufe nach Wertcluster 2017
in EUR Mio.

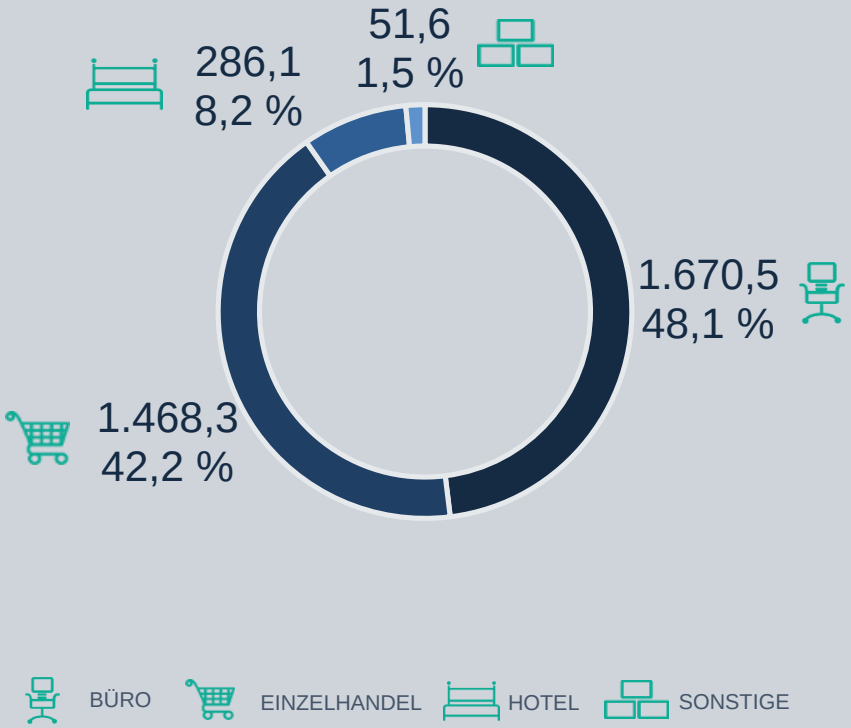


Datenstand 31.12.2017

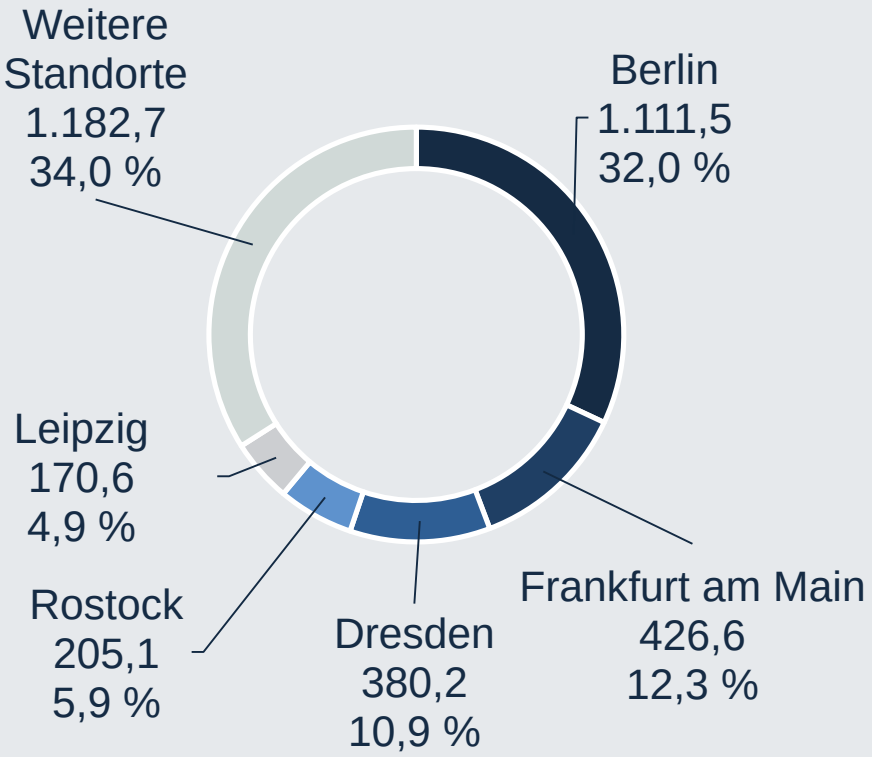
BÜRO UND EINZELHANDEL DOMINIEREN PORTFOLIO

BERLIN BLEIBT MIT ABSTAND WICHTIGSTER STANDORT

Portfolio nach Assetklassen (Q1 2018)
in EUR Mio.



Portfolio nach Standorten (Q1 2018)
in EUR Mio.



Datenstand 31.03.2018

STARKE OPERATIVE ENTWICKLUNG ÜBERSETZT SICH IN PORTFOLIOKENNZAHLEN

KENNZAHLEN	2016	2017	Delta 2016/17	31.03.18	Delta zum 31.12.17
Mietrendite (%)	6,9	6,3	- 0,6 Pkt.	6,3	0,0 Pkt.
Jahresnettokaltmiete (EUR Mio.)	155,3	214,1	+ 37,9 %	219,9	+ 2,7 %
EPRA Leerstand (%)	3,8	3,6	- 0,2 Pkt.	3,8	+ 0,2 Pkt.
WALT (Jahre)	6,1	6,3	+ 0,2 Jahre	6,1	- 0,2 Jahre
Durchschnittsmiete (EUR/m²)	9,67	10,05	+ 3,9 %	10,12	+ 0,7 %

FRANKFURT AM MAIN

BERLIN

DRESDEN

BERLIN

ROSTOCK

BONN

NAMHAFTE MIETERSTRUKTUR IN ALLEN ASSETKLASSEN

Büro

SAP
Dresden.
ver.di
VHV VERSICHERUNGEN
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
OstseeSparkasse Rostock
FREISTAAT THÜRINGEN
AIR LIQUIDE
Die Bahn DB
DAIMLER
BARMER GEK

Einzelhandel

EDEKA
REWE
Netto Marken-Discount
ALDI
LIDL
OBI
Kaufland
ROSSMANN Mein Drogeriemarkt
PENNY
HELLWEG Die Profi-Baumärkte IDEEN MUSS MAN HABEN

Hotel

STEIGENBERGER HOTEL GROUP
MOTEL ONE
H-Hotels.com
InterCityHotel
WINTERS HOTEL Berlin Mitte · The Wall at Checkpoint Charlie
Marriott

- ✓ Hohe Anzahl an bonitätsstarken Großmietern ermöglicht breite Risikodiversifikation
- ✓ WALT von 5 bis 6 Jahren bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien, sowie rd. 12 Jahren bei Hotels sichert zukünftige Cash Flows

Datenstand 31.03.2018

TLG IMMOBILIEN

WCM

03

ÜBERNAHME DER WCM

WCM-ÜBERNAHME ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Übernahme-angebot	▪ Closing der WCM-Übernahme im Oktober 2017 und Vollkonsolidierung der WCM seit Beginn Oktober 2017 ▪ Abschluss Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM
Integration	▪ WCM Integration in der Umsetzung ▪ Im November 2017 wurde bereits der Vorstand der WCM AG durch den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG ersetzt
Abfindungs-angebot an WCM-Minderheits-aktionäre	▪ WCM-Minderheitsaktionäre haben die Möglichkeit, ihre Aktien im Rahmen eines Abfindungsangebots zu den gleichen Konditionen wie das ursprüngliche Übernahmeangebot anzudienen ▪ Abfindungsangebot sollte ursprünglich am 9. April 2018 enden; durch ein eingeleitetes Spruchverfahren bleiben die außenstehenden Aktionäre der WCM AG aber auch über diesen Zeitpunkt hinaus berechtigt, ihre WCM-Aktien in Aktien der TLG IMMOBILIEN AG zu tauschen ▪ Dauer des Spruchverfahrens kann derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden

TLG IMMOBILIEN

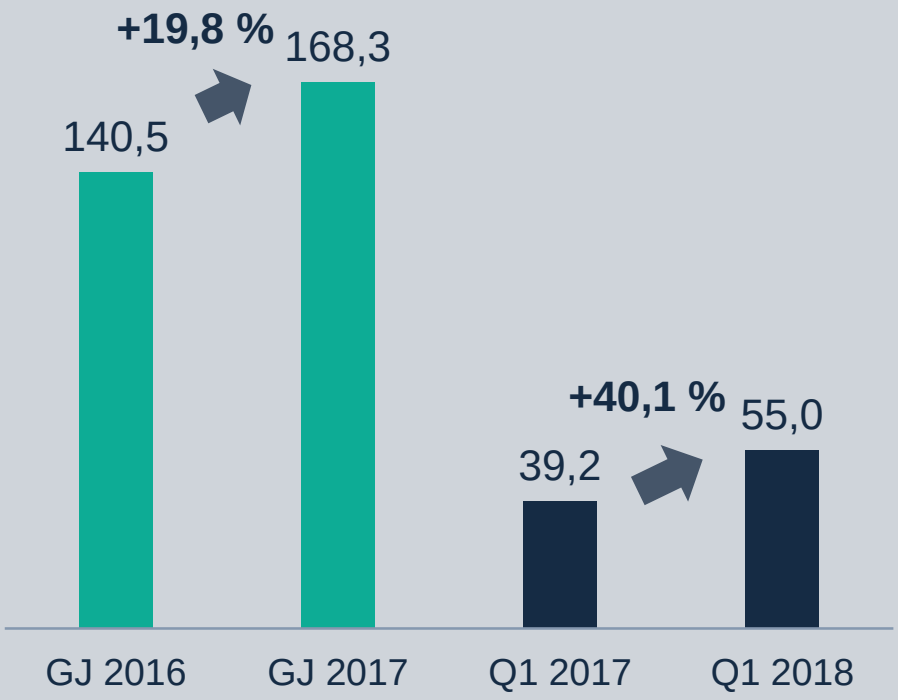
04

FINANZKENNZAHLEN

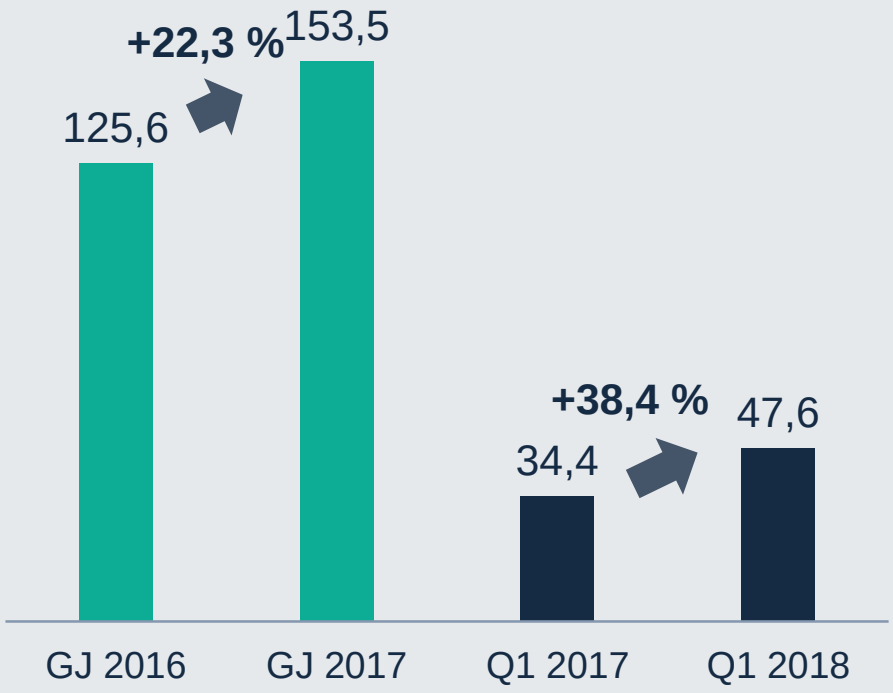
DEUTLICHE ERHÖHUNG DER MIETERLÖSE UND DES NOI

DURCH VOLLKONSOLIDIERUNG DER WCM UND WEITERE OBJEKTANKÄUFE

Mieterlöse
in EUR Mio.



Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)
in EUR Mio.

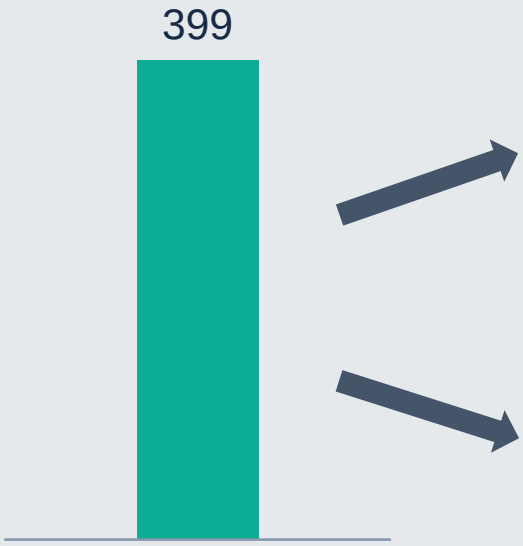


Datenstand 31.03.2018

WEITERE OPTIMIERUNG DER FREMDKAPITALSTRUKTUR DURCH ANLEIHEEMISSION IM NOVEMBER 2017

DURCHSCHNITTLICHE FK-KOSTEN JETZT GERINGER ALS 2 % P.A.

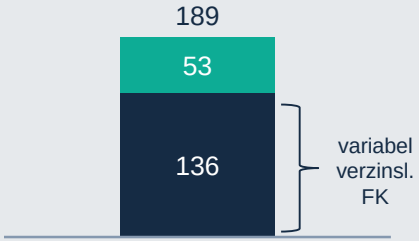
Erlöse aus Anleihe
in EUR Mio.



Bruttoerlöse aus Anleiheemission

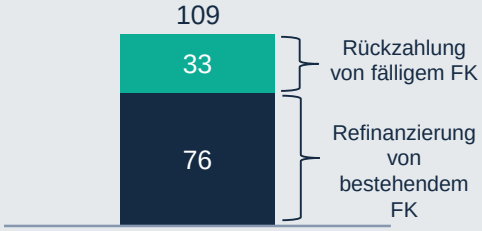
Refinanzierung

WCM
in EUR Mio.



Refinanzierung von bestehendem Fremdkapital

TLG IMMOBILIEN
in EUR Mio.



Refinanzierung / Rückzahlung von bestehendem Fremdkapital

Einfluss von Anleiheemission & Refinanzierung [1]

ø FK-Kosten p.a. (%)	-1,12
ø gewichtete Laufzeit (Jahre)	+5,3

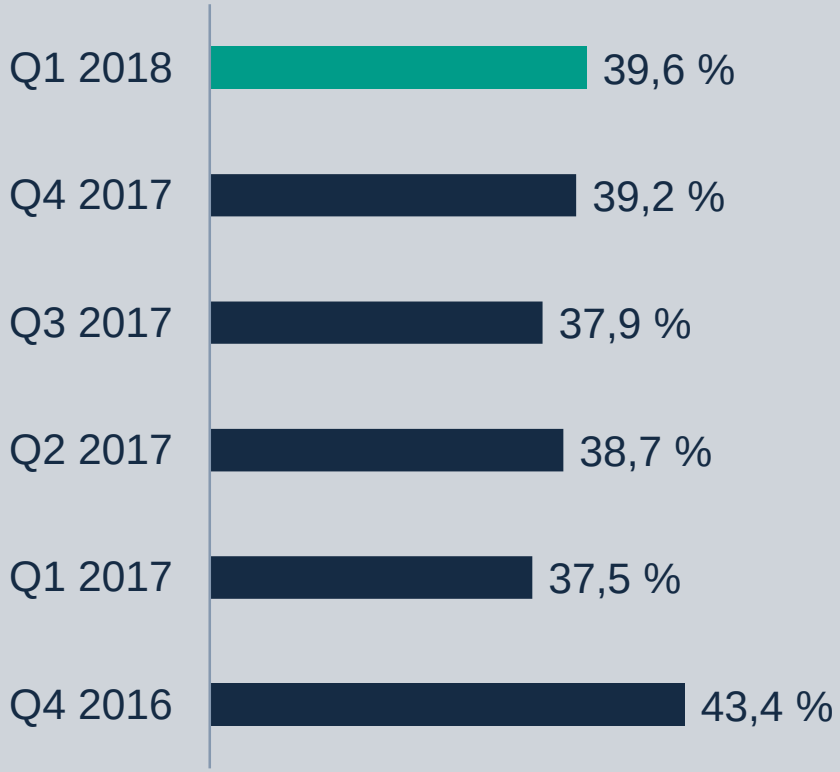
Kommentare

- ✓ Durchschnittliche Fremdkapitalkosten auf unter 2 %-Schwelle reduziert; jetzt bei 1,83 %
- ✓ Kein variables / unbesichertes Fremdkapital und damit kein Risiko aus steigenden Zinsen im bestehenden Kreditportfolio

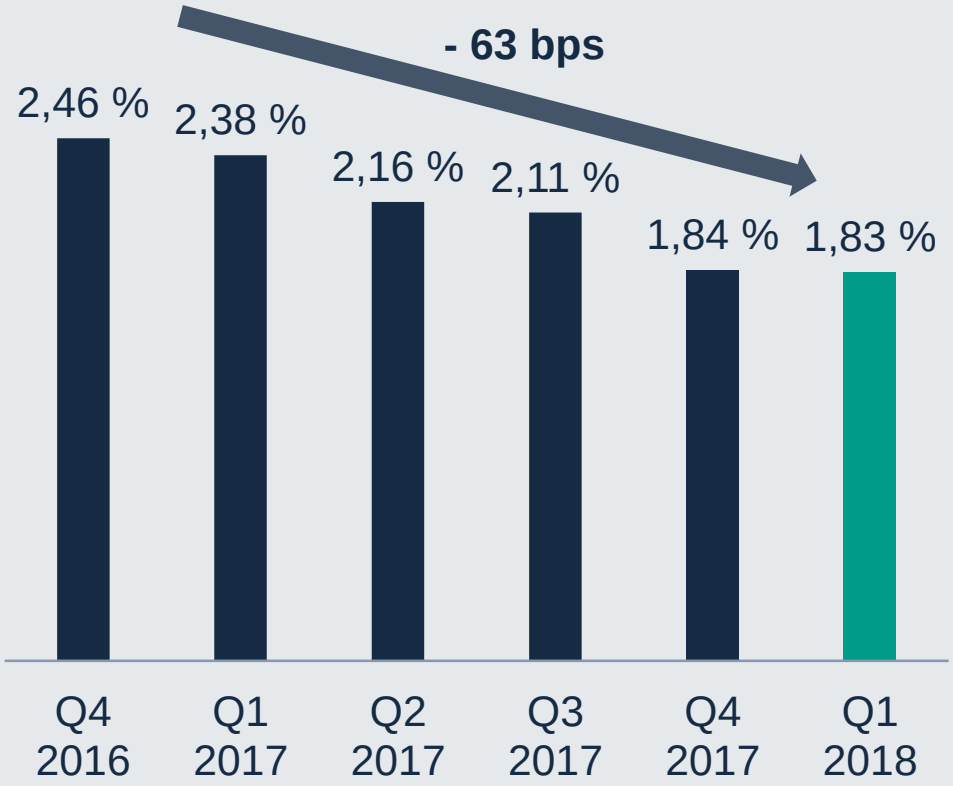
[1] Einfluss nur bezogen auf refinanziertes Fremdkapital (wie gezeigt)

NETTOVERSCHULDUNG UND FREMDKAPITALKOSTEN AUF HISTORISCHEN TIEFSTWERTEN

Entwicklung Net LTV
in %



Durchschnittliche Fremdkapitalkosten [1]
in %



[1] Laufende zahlungswirksame Darlehenszinsen / Anleihe Kupon
Datenstand 31.03.2018

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR ELAUBT REALISIERUNG VON WEITEREM WACHSTUM

Finanzierungskennzahlen

	31.12.17	31.03.18
Finanzverbindlichkeiten (EUR Mio.)	1.542	1.540
Net LTV (%)	39,2	39,6
Durchschnittliche Fremdkapitalkosten[1] (%)	1,84	1,83
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre)	6,3	6,1
Zinsrate fix oder gehedged (%)	100,0	100,0

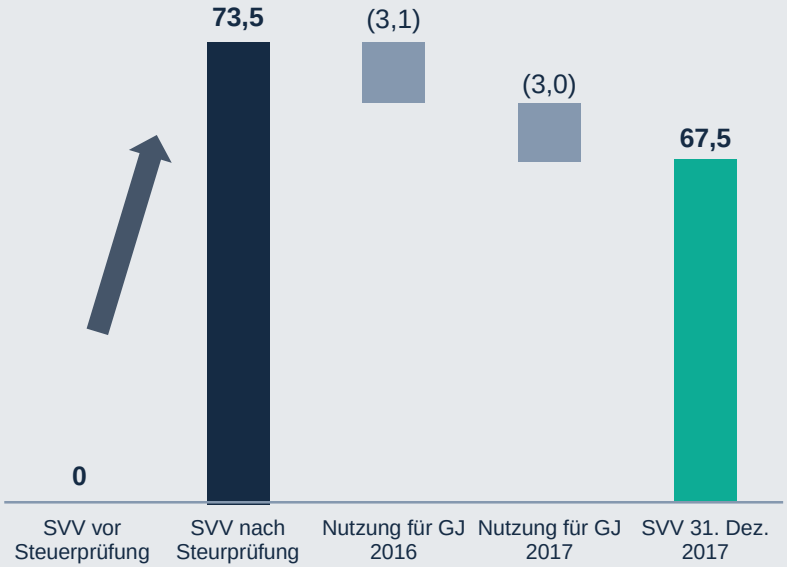
HAMBURG

MANNHEIM

[1] Laufende zahlungswirksame Darlehenszinsen / Anleihe Kupon
Datenstand 31.03.2018

EUR 239,8 MIO. UNGENUTZTE STEUERVERLUSTE RESULTIEREN IN STEUERLICHEN VERLUSTVORTRÄGEN

Latente Steuerforderungen für nicht genutzte steuerliche Verluste
in EUR Mio.



✓ EUR 73,5 Mio. latente Steuerforderungen auf Ebene der TLG IMMOBILIEN

Kommentare

✓ Bestätigung der Verfügbarkeit von vergangenen Steuerverlusten i.H.v. EUR 239,8 Mio. durch Steuerbehörden

✓ Resultiert in der Kapitalisierung von EUR 73,5 Mio. an steuerlichen Verlustvorträgen („SVV“)

Zukünftige Nutzung der SVV resultiert in einer signifikanten Verringerung der effektiven Steuerquote der TLG IMMOBILIEN

Datenstand 31.12.2018

WERTSCHAFFENDES WACHSTUM FORTGESETZT

SIGNIFIKANTE WERTSTEIGERUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2017

EPRA NAV und Dividende pro Quartal (EUR Mio.)

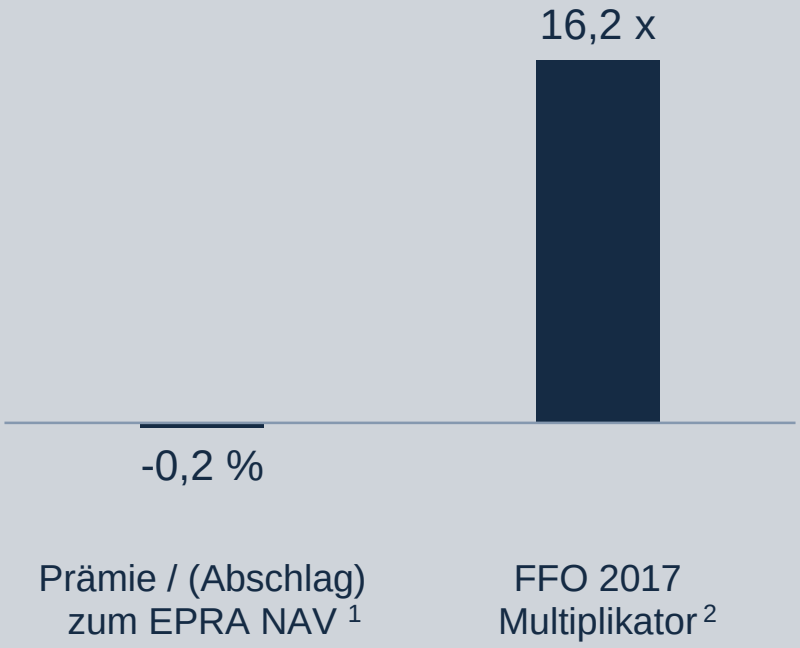
EPRA NAV / Aktie (in EUR)

TLG IMMOBILIEN – Aktienkursentwicklung im Jahr 2017

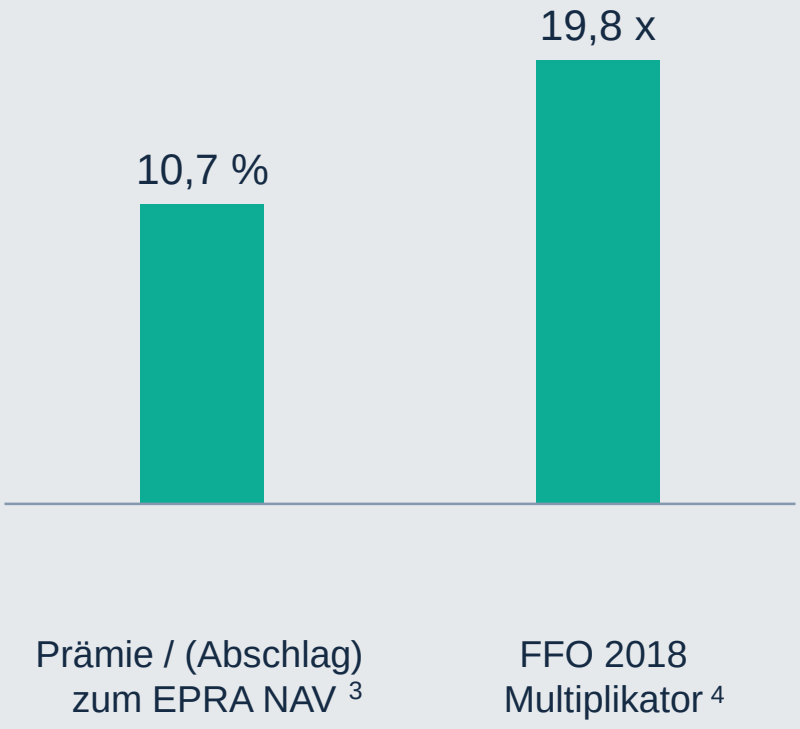
✓ *Signifikante Steigerung des Shareholder Value für Aktionäre der TLG IMMOBILIEN*

RELATIVE BEWERTUNG DER TLG IMMOBILIEN SIGNIFIKANT VERBESSERT

HV 2017
(23. Mai 2017)



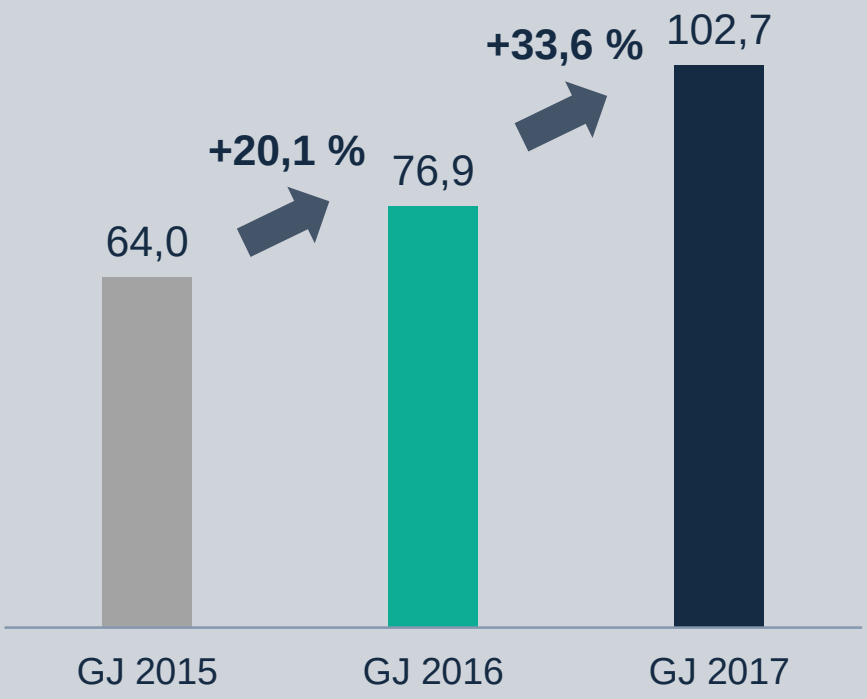
HV 2018
(auf Basis Marktbewertung zum 23. Mai 2018)



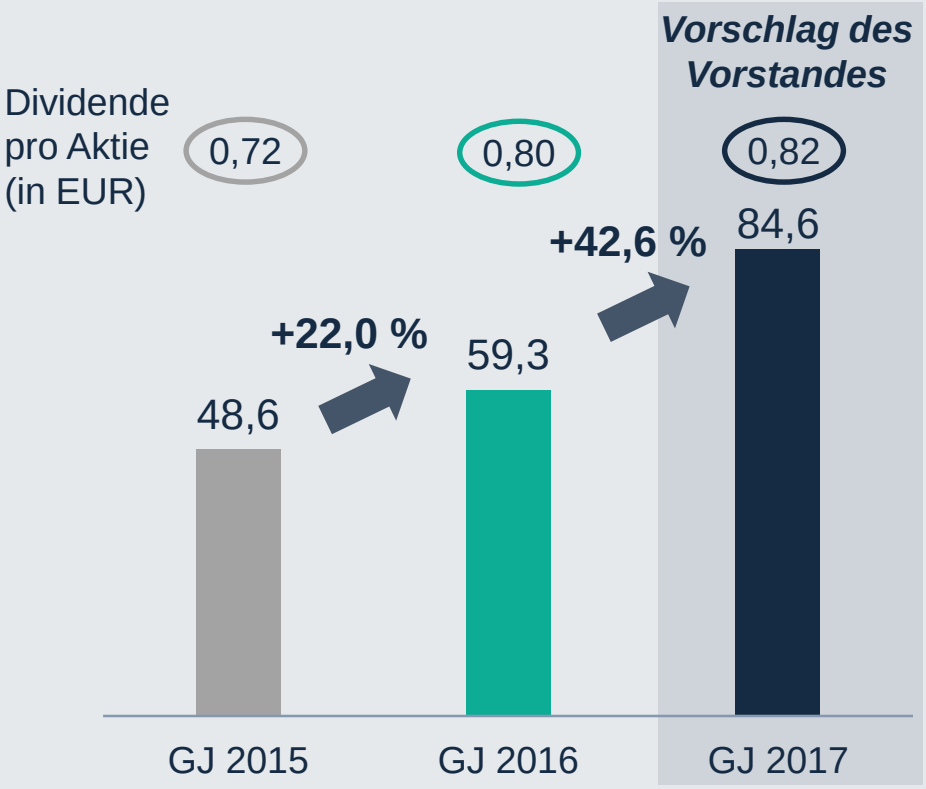
[1] Auf Basis EPRA NAV zum 31. März 2017
[2] Auf Basis Mittelwert FFO Guidance zum 31. Dezember 2017 von EUR 84 - 86 Mio.
[3] Auf Basis EPRA NAV zum 31. März 2018
[4] Auf Basis Mittelwert FFO Guidance zum 31. Dezember 2018 von EUR 125 - 128 Mio.
Quelle: Unternehmensinformation; Thomson Reuters vom 23. Mai 2018

SIGNIFIKANTE AUSSCHÜTTUNG AN AKTIONÄRE VORGESEHEN

FFO-Entwicklung
in EUR Mio.

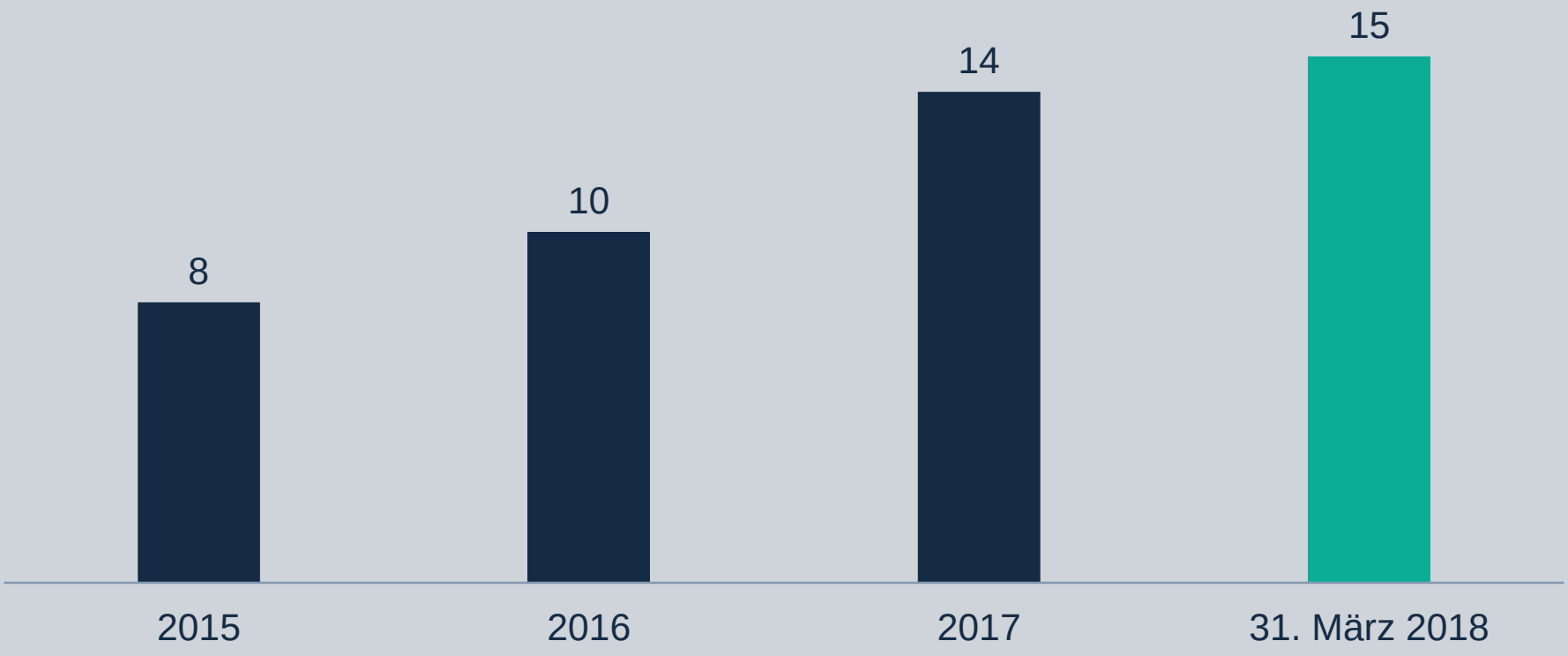


Dividendenentwicklung
in EUR Mio.



IMMER MEHR ANALYSTEN COVERN TLG IMMOBILIEN

Anzahl Analysten mit TLG IMMOBILIEN-Coverage zum Jahresende



Quelle: Analystenreports

TLG IMMOBILIEN

05

AUSBLICK

AUSBLICK 2018

Weiteres Wachstum

- ✓ TLG IMMOBILIEN weiterhin bundesweit mit Zugang zu attraktiven Investitionen trotz kompetitivem Wettbewerbsumfeld
- ✓ Fokus auf die drei Assetklassen
  - Büro
  - Einzelhandel
  - Hotel

FFO-Prognose

- ✓ FFO-Prognose i.H.v. EUR 125-128 Mio. für das Geschäftsjahr 2018 (inkl. WCM-Übernahme und Ankäufe YTD)
- ✓ Weiteres FFO-Potenzial durch Akquisitionen im Geschäftsjahr 2018

Dividende

- ✓ Zukünftig angestrebte FFO-Auszahlung von ca. 70 %

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

TLG IMMOBILIEN AG

HAUPTVERSAMMLUNG AM 25. MAI 2018 IN BERLIN