

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.



Pressemitteilung

TLG IMMOBILIEN plant Börsengang im vierten Quartal 2014

- TLG IMMOBILIEN AG („TLG“), ein führendes Gewerbeimmobilienunternehmen in Berlin und Ostdeutschland, plant eine Börsennotierung im Prime Standard der Frankfurter Börse
- Starke lokale Präsenz seit mehr als 20 Jahren in den Wachstumsregionen Berlin, Dresden/Leipzig und Rostock, wobei Berlin circa 50% des Kernportfolios der TLG umfasst
- Hochwertiges Portfolio mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 1,5 Mrd., wovon EUR 1,4 Mrd. auf das Kernportfolio von circa 320 Immobilien („Kernportfolio“) mit einer vertraglichen Mietrendite von circa 7,5% entfallen
- Das Kernportfolio zeichnet sich durch eine niedrige EPRA Leerstandsquote von nur 4% und langfristige Mietverträge mit einem WALT von 8 Jahren aus; 84% des Kernportfolios sind entweder Neubauten oder wurden nach 2000 grundlegend renoviert
- Ein starkes operatives Cashflow Profil führt zu einer stabilen fortlaufenden FFO-Rendite von circa 7,3% (relativ zum EPRA NAV) und unterstützt das Dividendenpotenzial
- Solide Bilanz und konservativer Finanzierungsansatz mit einem Netto-Loan-to-Value Ratio (LTV) von 47% sowie durchschnittliche Fremdkapitalkosten von unter 3%
- Akquisitionen in Höhe von circa EUR 90 Mio. seit dem Jahresbeginn 2014 unterstreichen die Rückkehr zu akquisitionsgetriebenem Wachstum
- Emissionserlöse aus der Kapitalerhöhung beim Börsengang in Höhe von EUR 100Mio. sollen der Finanzierung des künftigen Wachstums des Kernportfolios durch Investitionen und wertsteigernde Zukäufe dienen

Berlin, 26. September 2014. Die TLG IMMOBILIEN AG („TLG“), ein führendes Gewerbeimmobilienunternehmen mit Fokus auf Berlin und die Wachstumsregionen Ostdeutschlands („Kernregionen“), plant im vierten Quartal 2014 die Erstnotiz ihrer Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Börse. VICTORIAPARTNERS unterstützt das Unternehmen als unabhängiger Berater und Prozesskoordinator während des

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.

Börsengangs. J.P. Morgan und UBS fungieren als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunner. Kempen & Co, Commerzbank und HSBC wurden als Joint Bookrunner mandatiert. Die Nettoemissionserlöse aus dem Börsengang sollen – im Einklang mit der Strategie der TLG – für die Finanzierung wertsteigernder Zukäufe zur Erweiterung des Büro- und Einzelhandelsportfolios in den Kernregionen sowie für wertsteigernde Investitionen in das Kernportfolio des Unternehmens genutzt werden.

Hochwertiges Portfolio in Berlin und den dynamischsten Regionen Ostdeutschlands

Zum 30. Juni 2014 wurde das hochwertige Immobilienportfolio der TLG mit EUR 1,5 Mrd. bewertet. Davon stellten Büro-, Einzelhandels- und Hotelobjekte jeweils 36%, 50% und 15% des beizulegenden Zeitwerts des Kernportfolios dar. Zwischen dem 30. Juni 2014 und dem 15. September 2014 hat TLG zwei weitere, zum Kernportfolio gehörige Büroimmobilien akquiriert bzw. Vereinbarungen zu deren Erwerb unterzeichnet, sodass der Wert des Kernportfolios auf insgesamt EUR 1,4 Mrd. angestiegen ist. Im gleichen Zeitraum hat TLG 48 der nicht zum Kernportfolio gehörigen Immobilien mit einem beizulegenden Gesamtzeitwert von insgesamt circa EUR 70 Mio. verkauft oder Vereinbarungen zu deren Verkauf abgeschlossen. Daraus ergibt sich ein verbleibendes Portfolio mit einem beizulegenden Zeitwert von circa EUR 100 Mio., das sie mittelfristig verkaufen will.

In den vergangenen Jahren hat TLG erheblich in den Aufbau eines Portfolios aus hochwertigen Objekten nach Neubaustandard investiert: 84% des Kernportfolios sind entweder Neubauten oder wurden nach 2000 renoviert. Die Objekte befinden sich in den dynamischsten Regionen Ostdeutschlands. Circa 70% des Kernportfolios der TLG liegt in den Wachstumsregionen Berlin, Dresden/Leipzig und Rostock, wobei Berlin (mit 46% des Kernportfolios bezogen auf den beizulegenden Zeitwert) den größten Anteil stellt. Diese drei Regionen gehören zu den 20 dynamischsten Städten Deutschlands und verzeichneten in den vergangenen Jahren eine gestiegene Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. So stiegen von 2009 bis 2012 die Investitionsvolumina für Gewerbeimmobilien in Berlin und dem Rest Ostdeutschlands von EUR 1,2 Mrd. auf EUR 3,5 Mrd. beziehungsweise von EUR 0,3 Mrd. auf EUR 1,4 Mrd. Getragen wird die Entwicklung dieser Regionen durch eine moderne Infrastruktur, starke Bildungseinrichtungen und die günstige Entwicklung wichtiger Wirtschaftsfaktoren wie etwa sinkende Arbeitslosigkeit, steigende Kaufkraft und höhere verfügbare Einkommen. Die Kernregionen der TLG profitieren zudem von der verstärkten Ansiedlung von Industrie und Hochtechnologie. Das macht diese Regionen neben der lebendigen Gründerszene in Berlin zu wichtigen Drehscheiben für die Automobil-, IT- und Medienbranche.

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.

Stabile Portfoliostruktur durch langfristige Mietverträge mit attraktiven Mietern und niedrige Leerstandsquote

Dank der hohen Qualität ihres Kernportfolios konnte die TLG kontinuierlich hohe Vermietungsquoten erreichen und langfristige Mietverträge mit attraktiven Mietern abschließen. Dementsprechend umfassen die zehn größten Mieter, wie etwa Daimler oder SAP, einen gesunden Mix aus Blue-Chip-Unternehmen, regierungsnahen Mietern und starken Mittelständlern, die fast die Hälfte der vertraglich vereinbarten Gesamtmiete der Büroimmobilien im Kernportfolio der TLG ausmachen. Zum 30. Juni 2014 liegt die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit des Kernportfolios bei 8 Jahren und die EPRA-Leerstandsquote beträgt lediglich 4%. Circa 35% der vertraglichen Jahresmiete des Kernportfolios der TLG gehen auf Mietverträge mit Lebensmitteleinzelhändlern zurück, einschließlich großer Supermarktketten wie „EDEKA“, „REWE“ und „Kaiser’s“ sowie Discountern wie „Netto“, „ALDI“, „LIDL“ und „Penny“, mit denen die TLG langjährige und enge Geschäftsbeziehungen unterhält und die selbst in Zeiten wirtschaftlicher Volatilität für stabile Cashflows aus Mieteinnahmen sorgen.

Solide Bilanz und hohe operative Cashflows bilden die Basis des Dividendenpotenzials

Das Unternehmen vereint eine solide Bilanz sowie einen hohen operativen Cashflow mit einem konservativen Finanzierungsansatz. Dies führt zu einer stabilen fortlaufenden Funds from Operations (FFO¹) - Rendite von circa 7,3% relativ zum EPRA NAV, nachhaltigen Erträgen sowie einem großen Dividendenpotenzial. Die TLG plant, zwischen 70 und 80% ihrer jährlichen FFO als Dividenden auszuschütten. Nach dem erfolgreichen Abschluss ihrer Refinanzierung konnte TLG zum 30. Juni 2014 ihren durchschnittlichen Zinssatz auf 2,99% reduzieren, während sich die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten auf 5,9 Jahre erhöhte. Circa 94% der verzinslichen Verbindlichkeiten der TLG weisen entweder festgelegte Zinssätze auf oder wurden abgesichert, sodass die TLG das Risiko aus in der Zukunft steigenden Zinsreferenzkursen begrenzen konnte. Die Gesellschaft hat eine Netto-Loan-to-Value („Netto-LTV“) Ratio (Netto-LTV-Ratio vor Emissionserlösen aus der Kapitalerhöhung) von 47% zum 30. Juni 2014 und sie hat sich einer nachhaltigen Netto-LTV Ratio von 45 bis 50% verschrieben.

¹ Funds from Operations nach Steuern (exklusive Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) (“FFO“) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer für Immobiliengesellschaften. Das Unternehmen definiert FFO als Gewinn / Verlust für die Berichtsperiode, bereinigt um das Ergebnis aus dem Abgang von Anlageimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienbestand, das Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien, den Gewinn / Verlust aus der Neubewertung von Derivaten und anderer Effekte, die latenten Steuern und Steuereffekte aus dem Ergebnis der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der Veräußerung von Immobilienbestand sowie die steuerlichen Auswirkungen der Abwicklung von Zinsswaps.

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.

Aussichtsreiche Wachstumschancen durch wertsteigernde Akquisitionen und aktives Immobilienmanagement

Das erfolgreiche Geschäftsmodell der TLG beruht auf drei Säulen: wertsteigernde Zukäufe im Büro- und Einzelhandelssegment, Optimierung des Kernportfolios und Verkauf der nicht zum Kernportfolio gehörigen Objekte. Selektive Käufe ertragreicher Objekte sind dabei ein wesentliches Element der Portfoliostrategie. Verantwortlich für die Erfolge der jüngsten Zeit ist das äußerst erfahrene Managementteam von TLG, dessen Mitglieder über profunde Immobilien-, Bank- und M&A-Expertise verfügen. Die Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff waren in den letzten Jahren für die Entwicklung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der TLG verantwortlich. Peter Finkbeiner verantwortet die Bereiche Finanzierung, Controlling, Buchhaltung, Recht, IT, Personal und Investor Relations, Niclas Karoff das Asset- und Portfolio-Management, Akquisitionen, Sales, Marketing, die Aktivitäten der örtlichen Niederlassungen und PR. Die Unternehmensleitung wird von einem engagierten und erfahrenen Asset- und Property-Managementteam unterstützt. Das Team der TLG weist eine fundierte Expertise in den Bereichen Ankauf, Investitionen und Verkauf auf und verfügt über mehr als 20 Jahre marktführende Präsenz in den Wachstumsregionen Ostdeutschlands.

TLG setzte erfolgreiche Geschäftsentwicklung fort und ist auf zukünftiges Wachstum ausgerichtet

Im Geschäftsjahr 2013 knüpfte die TLG an die positive Entwicklung der Vorjahre an. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um EUR 2,2 Mio., oder 1,9%, von EUR 116,1 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 118,3 Mio. im Geschäftsjahr 2013. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 stiegen die FFO gegenüber EUR 24,4 Mio. in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 um EUR 1,6 Mio. oder 6,6% auf EUR 26,0 Mio.

Zum 15. September 2014 erzielt das Portfolio der TLG (ohne Desinvestitionen und einschließlich unterzeichneter Akquisitionen und neuer Mietverträge) vertragliche Mieteinnahmen in Höhe von circa EUR 118 Mio.

Ausgehend von der derzeitigen Geschäftsentwicklung rechnet die TLG für das Geschäftsjahr 2014 mit FFO in Höhe von circa EUR 50 Mio. Aufgrund von positiven Effekten aus bereits gesicherten Kosteneinsparungen sowie Akquisitionen, die im Laufe des Jahres 2014 abgeschlossen werden, erwartet das Management der TLG eine weitere Steigerung der FFO im nächsten Jahr. Die jüngsten Akquisitionen seit Jahresbeginn 2014 in Höhe von circa EUR 90 Mio. verfügen über eine stabilisierte vertragliche Mietrendite, die im Einklang mit dem Kernportfolio der Gesellschaft steht, und wurden zu Gesamtfinanzierungskosten von durchschnittlich circa 2% finanziert. Da keine zusätzlichen Verwaltungskosten anfallen, tragen diese Akquisitionen deutlich zur Aufwertung des FFO-Profiles der TLG bei.

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.

Kontakt

Christoph Wilhelm

Unternehmenskommunikation

Telefon: +49 30 2470 6355

Email: christoph.wilhelm@tlg.de

Sven Annutsch

Investor Relations

Telefon: +49 30 2470 6089

Email: sven.annutsch@tlg.de

Über die TLG IMMOBILIEN AG

Die TLG IMMOBILIEN ist ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Berlin und Ostdeutschland und steht seit über 20 Jahren für Immobilienkompetenz. Die TLG IMMOBILIEN erzielt stabile Mieteinnahmen, verfügt über einen niedrigen Leerstand und eine sehr gute Gebäudesubstanz sowie hohe Marktexpertise durch ihre Mitarbeiter vor Ort. Als aktiver Portfoliomanager ist die TLG IMMOBILIEN ein Gewerbeimmobilienspezialist für Büro- und Einzelhandelsimmobilien: Sie verwaltet in ihrem hochwertigen Bestand schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin und weiteren regionalen Wirtschaftszentren in Ostdeutschland sowie ein regional diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien in hoch frequentierten Mikrolagen. Darüber hinaus zählen insgesamt fünf Hotels in Berlin, Dresden und Rostock zu ihrem Portfolio. Die Objekte in dem Portfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch gute und sehr gute Lagen und langfristige Miet- bzw. Pachtverträge aus.

Disclaimer

Diese Materialien dürfen nicht mittelbar oder unmittelbar in den Vereinigten Staaten, Kanada, Australien oder Japan veröffentlicht, verteilt oder dorthin übermittelt werden. Diese Materialien stellen weder ein Angebot zum Kauf von Wertpapieren noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der TLG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) in den Vereinigten Staaten, Deutschland oder anderen Staaten dar. Die Wertpapiere der Gesellschaft dürfen in den Vereinigten Staaten nur nach vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis nach den Vorschriften des US Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung („Securities Act“) verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind nicht und werden weder nach dem Securities Act noch den Wertpapiergesetzen von Australien, Kanada oder Japan registriert.

Das Angebot erfolgt ausschließlich durch und aufgrund eines zu veröffentlichenden Wertpapierprospekts. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich der öffentlich angebotenen Wertpapiere der Gesellschaft sollte nur auf der Grundlage des Wertpapierprospekts erfolgen. Der Wertpapierprospekt wird unverzüglich nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) veröffentlicht werden und bei der TLG Immobilien AG, Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, oder auf der Website der Gesellschaft kostenfrei erhältlich sein.

Die Verteilung dieser Mitteilung kann in bestimmten Ländern gesetzlich beschränkt sein; Personen, die in den Besitz hierin genannter Dokumente oder sonstiger Informationen gelangen, sollten sich über diese Beschränkungen informieren und diese beachten. Die Nichtbeachtung dieser Beschränkungen kann eine Verletzung des Wertpapierrechts dieser Länder darstellen.

Diese Mitteilung kann zukunftsgerichtete Aussagen enthalten oder Aussagen, die als solche angesehen werden. Solche zukunftsgerichteten Aussagen können durch die Verwendung entsprechender Wörter wie etwa „glauben“, „annehmen“, „planen“, „voraussagen“, „erwarten“, „vorhaben“, „können“, „werden“ oder „sollen“ oder deren jeweilige Verneinung oder andere Variationen oder ähnliche Wörter identifiziert werden. Gleiches gilt für Aussagen betreffend Strategien, Pläne, Ziele, künftige Ereignisse oder Vorhaben. Zukunftsgerichtete Aussagen können von den späteren Ergebnissen deutlich abweichen und weichen oftmals auch tatsächlich ab. Sämtliche zukunftsgerichteten Aussagen spiegeln die gegenwärtige Ansicht der Gesellschaft über zukünftige Ereignisse wider und unterliegen Risiken in Bezug auf zukünftige Ereignisse und sonstigen Risiken, Ungewissheiten und Annahmen über das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, ihre Liquidität, ihre Aussichten, ihr Wachstum oder ihre Strategie. Zukunftsgerichtete Aussagen sind immer von dem Blickwinkel des Datums aus zu betrachten, zu dem sie getätigt werden. Sowohl die Gesellschaft als auch die Joint Global Coordinators und die Joint Bookrunners (alle Banken zusammen die „Konsortialbanken“) sowie die mit ihnen jeweils verbundenen Unternehmen lehnen ausdrücklich jegliche Verpflichtung ab, in dieser Mitteilung enthaltene, zukunftsgerichtete Aussagen aufgrund neuer Informationen, künftiger Entwicklungen oder sonstiger Gründe zu aktualisieren, zu prüfen oder anzupassen.

Die Angaben in dieser Mitteilung dienen lediglich der Hintergrundinformation; ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Die Angaben in dieser Mitteilung oder ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit sind zu keinem Zweck als verlässlich zu betrachten. Die Angaben in dieser Mitteilung können sich ändern.

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder irgendeiner anderen Gerichtsbarkeit, in der die Weitergabe oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre.

Diese Mitteilung stellt keine Empfehlung bezüglich des möglichen Angebots der in dieser Mitteilung beschriebenen Wertpapiere (das „Angebot“) dar. Käufe zum Zwecke einer Anlage, auf die sich diese Mitteilung bezieht, können einen Anleger einem erheblichen Risiko aussetzen, den gesamten Anlagebetrag zu verlieren. Potenzielle Anleger sollten sich hinsichtlich der Eignung des Angebots für die betreffende Person professionell beraten lassen.

Die Konsortialbanken handeln im Zusammenhang mit dem Angebot ausschließlich für die Gesellschaft. Sie werden im Zusammenhang mit dem Angebot keine andere Person als ihren jeweiligen Klienten erachten und sind keiner anderen Person als der Gesellschaft gegenüber verantwortlich, den Schutz zu bieten, den sie als Klient erhält. Sie beraten überdies keine andere Person außer der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot, dem Inhalt dieser Mitteilung oder anderen in diesem Dokument angeführten Angelegenheiten.

Im Zusammenhang mit dem Angebot können die Konsortialbanken und die jeweils mit ihnen verbundenen Unternehmen als Anleger auf eigene Rechnung Wertpapiere der Gesellschaft zeichnen oder kaufen und anderweitig auf eigene Rechnung handeln. Deshalb schließen Bezugnahmen im Prospekt, sobald dieser veröffentlicht ist, auf die ausgegebenen Wertpapiere alle Emissionen oder Angebote an die Konsortialbanken und die jeweils mit ihnen verbundenen Unternehmen ein, die als Anleger auf eigene Rechnung handeln. Zudem können bestimmte Konsortialbanken oder die mit ihnen jeweils verbundenen Unternehmen Finanzierungsvereinbarungen und Swaps mit Anlegern abschließen, in Verbindung mit denen diese Konsortialbanken (oder die mit ihnen verbundenen Unternehmen) Aktien der Gesellschaft jeweils kaufen, halten oder veräußern können. Die Konsortialbanken beabsichtigen nicht, den Umfang derartiger Anlagen oder Transaktionen offenzulegen, sofern sie hierzu nicht rechtlich oder aufsichtsrechtlich verpflichtet sind.

Die Konsortialbanken oder ihre jeweiligen Geschäftsführer, leitenden Angestellten, Mitarbeiter, Berater oder Beauftragten übernehmen keine Verantwortung oder Haftung oder Garantie für und treffen keine ausdrückliche oder implizite Aussage zur Wahrheit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in dieser Mitteilung (oder zum Fehlen von Angaben in dieser Mitteilung) oder, mit wenigen Ausnahmen, anderer Angaben zu der Gesellschaft, ihren Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen, sei es in schriftlicher, mündlicher oder visueller oder elektronischer Form, unabhängig von der Art der Übertragung oder Zurverfügungstellung, oder für Verluste, die sich in irgendeiner Weise aus der Verwendung dieser Mitteilung oder ihres Inhalts oder anderweitig in Verbindung damit ergeben.