Hauptversammlung der

TLG IMMOBILIEN AG

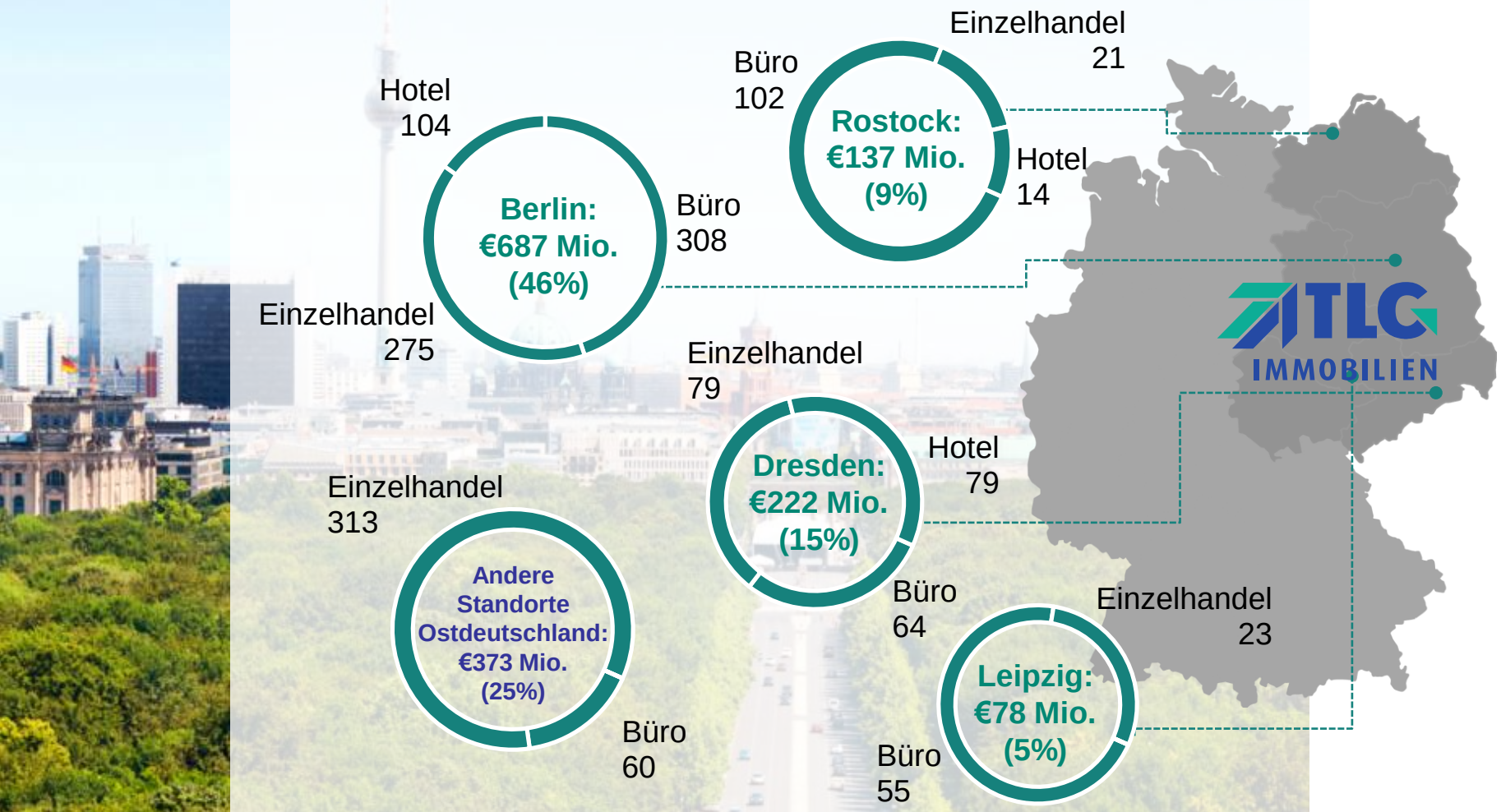
25. Juni 2015

TLG IMMOBILIEN

Konzentration auf Wachstumszentren in Ostdeutschland

Geographischer Überblick Kern-Portfolio TLG IMMOBILIEN

in € Millionen



Anmerkung: Wert der Kern-Portfolio Einheiten basiert auf dem IFRS Wert vom 31 März 2015

Hochwertiges Kern-Portfolio in drei Asset-Klassen

Büroimmobilien(1)

IFRS Portfoliowert (€ Mio.)	589,7
Einheiten	49
Jahresnettokaltmiete (€ Mio.)	41,1

Einzelhandelsimmobilien(1)

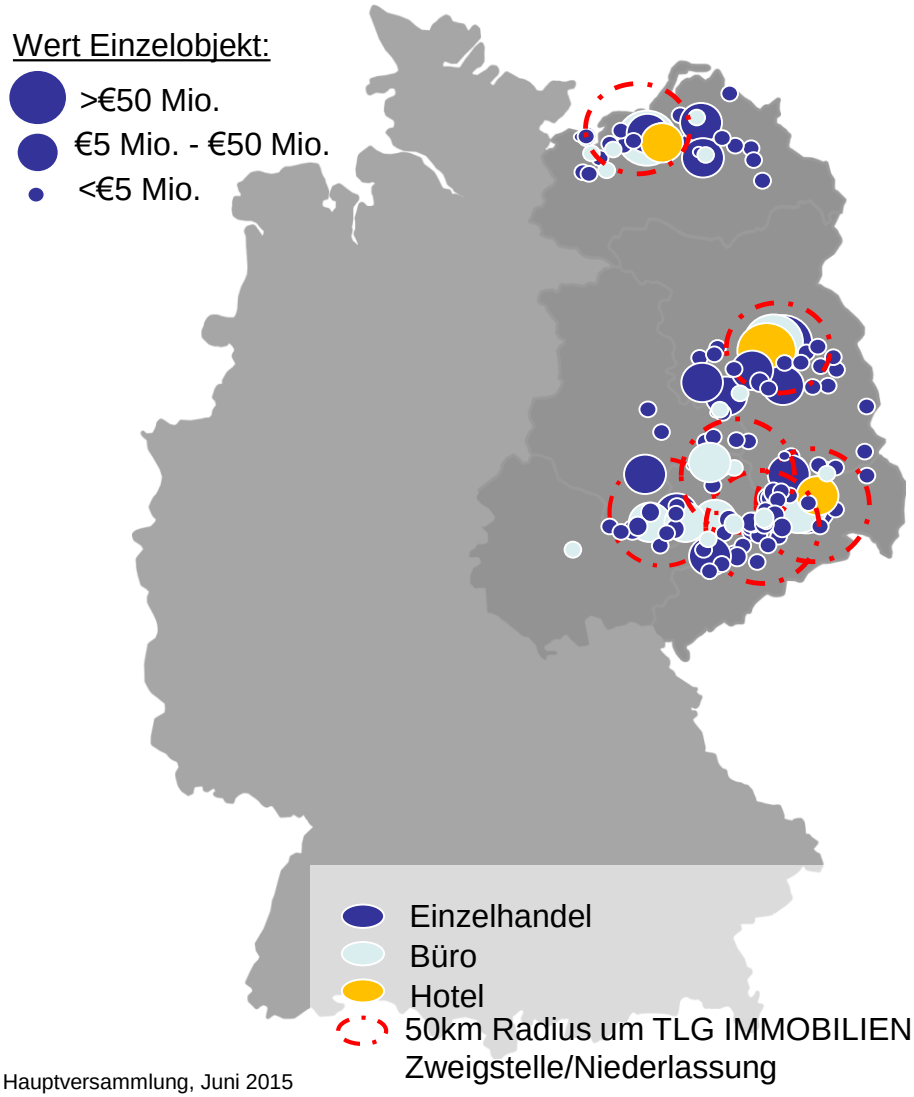
IFRS Portfoliowert (€ Mio.)	711,3
Einheiten	273
Jahresnettokaltmiete (€ Mio.)	57,9

Hotelimmobilien(1)

IFRS Portfoliowert (€ Mio.)	196,4
Einheiten	5
Jahresnettokaltmiete (€ Mio.)	12,6

(1) Portfolioinformation zum 31. März 2015

Lokales Know-how als Schlüsselfaktor für Erfolg



TLG IMMOBILIEN Objektmanagement stets in der Nähe der Einheiten

	Anzahl der Einheiten	Anteil der Mitarbeiter
Berlin	50-100	31%
Dresden	>100	29%
Rostock	50-100	20%
Leipzig	>100	8%
Erfurt	<50	6%
Chemnitz	<50	6%

- Zwei Niederlassungen in **Berlin** und **Dresden**
- Zusätzliche Zweigstellen in **Leipzig, Rostock, Chemnitz** und **Erfurt**
- 89%(1) der Einheiten im Radius von 50km der nächsten TLG IMMOBILIEN Niederlassung

(1) Basiert auf Fair Value zum 31.12.2014

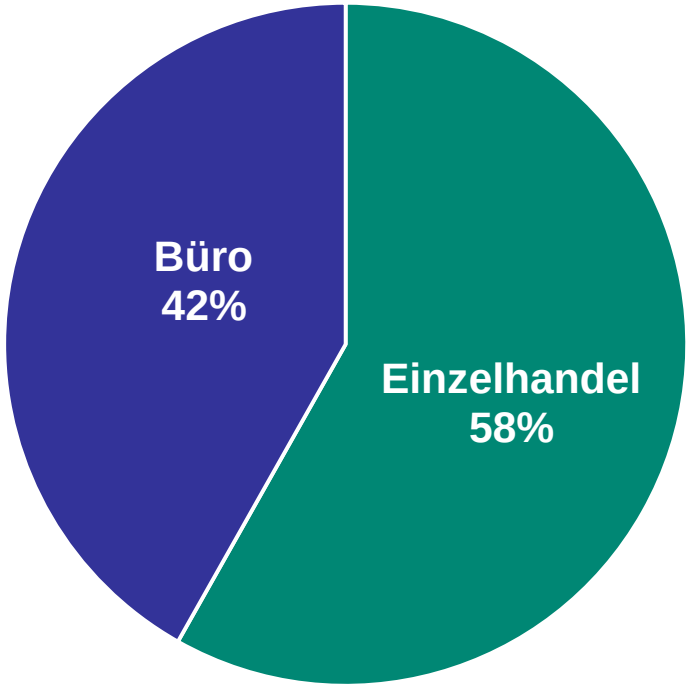
Exzellente Mieterstruktur – Grundlage für nachhaltiges organisches Wachstum

- Exzellente Mieterstruktur bietet **Voraussetzung** für weiteres organisches Wachstum
- Vielzahl an bonitätsstarken Großmietern ermöglicht **breite Risikodiversifikation**
- **WALT zwischen 5 und 7 Jahren** bei Einzelhandels- und Büroimmobilien, **sowie über 15 Jahre** bei Hotel sichert zukünftige Cash Flows

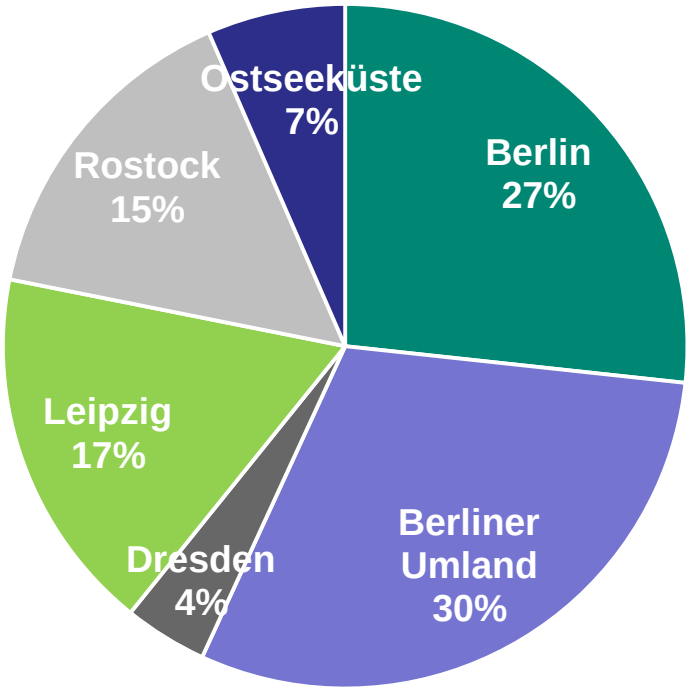
Externes Wachstum durch ausgewogene Objektzukäufe

Ankäufe nach Standorten und Assetklassen seit Q1 2014

Nach Assetklassen
in %

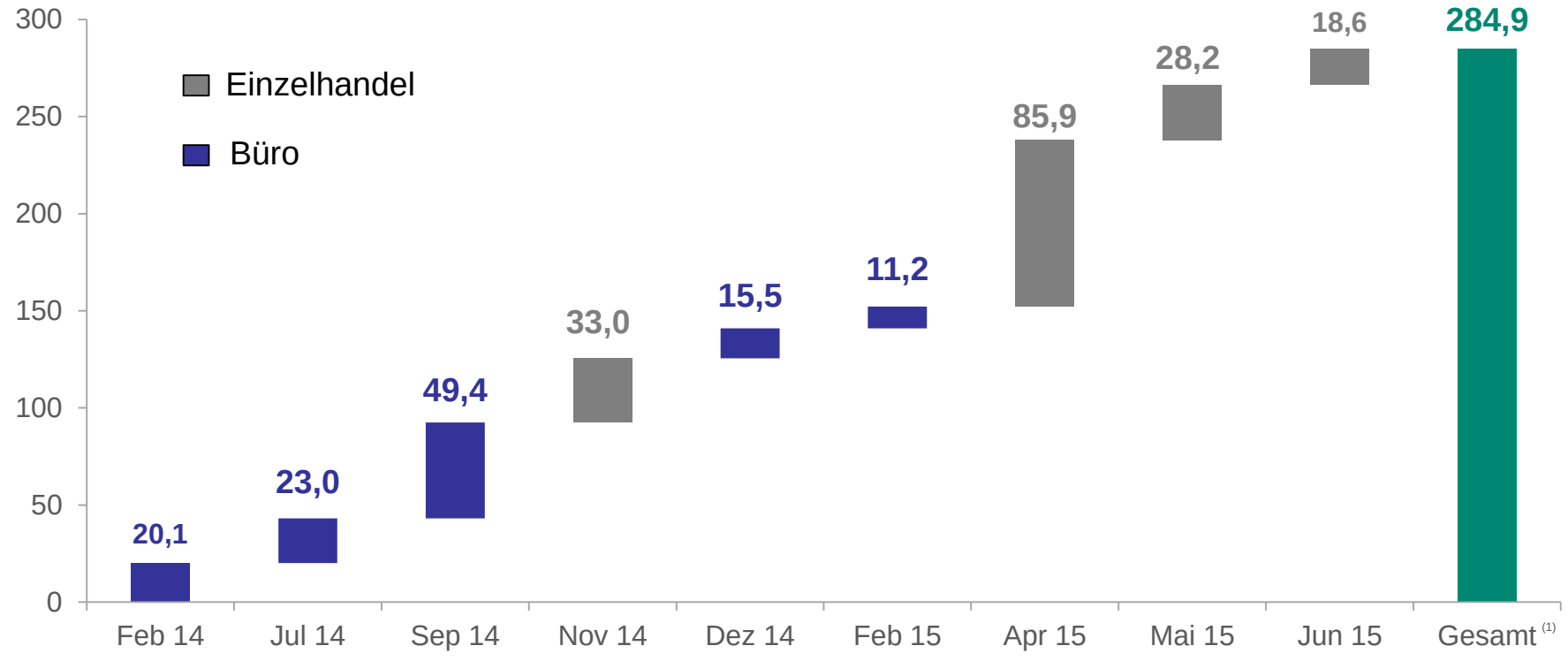


Nach Standorten
in %



Kontinuierlicher Zuwachs des Portfolios

Unterschriebene und abgeschlossene Objektankäufe seit Q1 2014 (Gesamtvolumen: €285 Mio.)(1)
in € Millionen



- Starke Marktposition und lokale Verbundenheit innerhalb der Kernregionen ermöglichen erfolgreichen Ausbau des Portfolios

(1) Beinhaltet nicht den Kauf der Einzelhandelseinheit in Wildau unterschrieben im Dezember 2014; Investitionsvolumen von €1,7 Mio.

Erfolgreiche Durchführung von Ankäufen in 2014

- Abgeschlossene Objektankäufe -

	Berlin Büro	**Leipzig Büro**	**Berlin Büro**
	Kaiserin-Augusta-Allee 104-106, Berlin [(1)]	**Richard-Wagner-Straße 1, 2-3, Leipzig**	**Köpenicker Straße 30-31, Berlin**
Investitionsvolumen	€20,1 Mio.	€49,4 Mio.	€23,0 Mio.
Mietrendite	6,9%	6,4%	6,4%
Leerstand	11,2%	1,3%	1,7%
Größte Mieter	VHV, Media Broadcast	Deutsche Bahn, apo-bank	Verdi, Deutsche Bahn

- Abgeschlossene Objektankäufe mit einem Gesamtvolumen von €93 Mio. bis Ende 2014

Anmerkungen: Daten per 31.03.2015

Bislang abgeschlossene Transaktionen in 2015

- Abgeschlossene Objektankäufe -

	Berlin Einzelhandel	Rostock Büro	Dresden Büro
	Adlergestell 296 + 299-305, Berlin	**Doberaner Straße, Rostock**	**Ferdinandplatz, Dresden**
Investitionsvolumen	€33,0 Mio.	€15,5 Mio.	€11,2 Mio
Mietrendite	9,0%	9,1%	6,3%
Leerstand	0,0%	6,3%	4,2%
Größte Mieter	OBI, POCO Domäne	HUK Coburg, Bundesbehörde	Stadt Dresden, HUK Coburg,

- Abgeschlossene Objektankäufe mit einem Gesamtvolumen von €61 Mio.(1) in 2015

Anmerkungen: Daten per 31.03.2015 (1) Inklusive eines Einzelhandelsankaufs mit einem Investitionsvolumen von €1,7 Mio. (kontrahiert in Dez-2014)

Weitere kontrahierte Akquisitionen in 2015

- Kontrahierte Objektankäufe -

	Berlin Umgebung Einzelhandel(1)	Berlin Umgebung Einzelhandel(1)	Rostock Einzelhandel	Wismar Einzelhandel
	Bahnhofs-Passage, Bernau bei Berlin	**Handels-Centrum, Strausberg**	**Südstadt Center, Rostock**	**Burgwall Center, Wismar**
Investitionsvolumen	€50,3 Mio.	€35,6 Mio.	€28,2 Mio.	€18,6 Mio.
Mietrendite	8,0%	8,5%	8,0%	8,1%
Leerstand	0,5%	0,5%	4,8%	2,0%
Größte Mieter	Edeka, C&A, Rossmann, MediMax	Edeka, C&A, Rossmann, MediMax	REWE, PENNY, Rossmann	REWE, Norma, Deichmann,

- Kontrahierte Objektankäufe mit einem Gesamtvolumen von €133 Mio. in 2015

Anmerkung: Daten zum Zeitpunkt der Kontraktion (1) Beide Objektankäufe Teil einer Transaktion

Verkäufe nicht strategischer Objekte mit zusätzlicher Wertgenerierung

Verkaufsbeispiele

Industrieobjekt
Bautzen

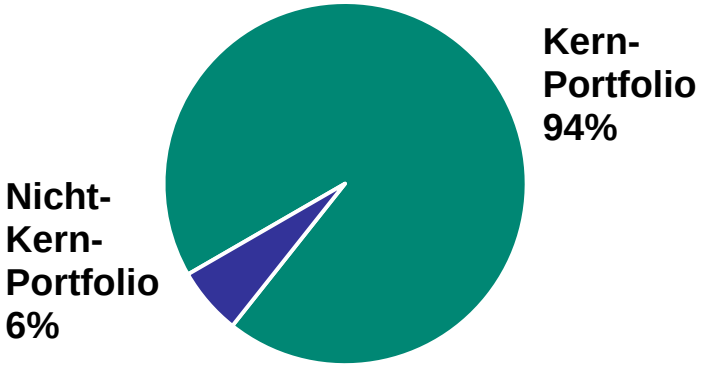
Entwicklungsgrundstück
Leipzig

Verkäufe nach Nutzungsarten (in 2014)

	Anzahl der Einheiten(2)	Verkaufswert (€ Mio.)
Entwicklungsgrundstücke	123	63,3
Dienstleistungsobjekte	5	28,1
Büroobjekte	10	10,6
Industrieobjekte	13	7,0
Wohnobjekte	3	2,9

Nicht-Kern- vs. Kern-Portfolio(1)

in % vom Portfoliowert



Verkäufe nach Regionen (in 2014)

	Anzahl der Einheiten(2)	Verkaufswert (€ Mio.)
Berlin	12	46,5
Dresden, Leipzig, Rostock	32	31,5
Andere	110	33,9

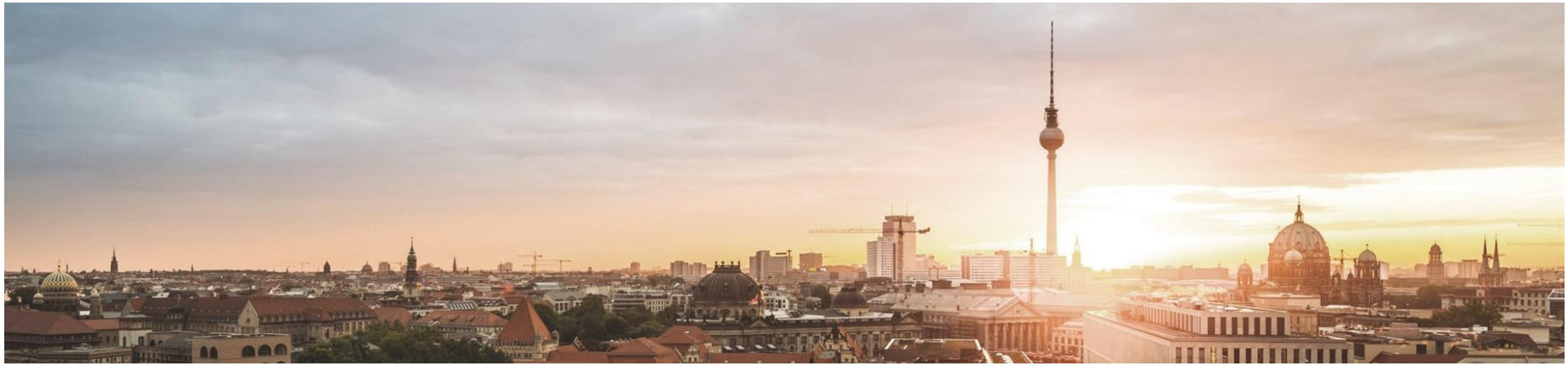
- Verkäufe erzielten einen Gewinn von mehr als 10% der Buchwerte im Geschäftsjahr 2014

(1) Basis: 31.03.2015 – Portfoliowert nach IFRS
(2) Differenz zur Veränderung der nicht-strategiekonformen Einheiten zwischen 31.12.2013 und 31.12.2014 von 117 Einheiten ist in unterjährigen Teilungen begründet

Hochwertige Portfolioqualität spiegelt sich in Kennzahlen wider

Wesentliche Portfoliokennzahlen (1)

	Kern-Portfolio	Nicht-Kern-Portfolio	Gesamt (Geschäftsjahr 2014)	*Veränderung zum Geschäftsjahr 2013*
Mietrendite (%)	**7,5**	**11,2**	**7,8**	*+0,1 PP*
EPRA-Leerstand (%)	**3,2**	**10,7**	**3,9**	*-1,6 PP*
WALT (Jahre)	**7,6**	**5,5**	**7,4**	*-6,3%*
Durchschnittsmiete (€/m²)	**9,94**	**3,60**	**8,38**	*+5,9%*



Hauptversammlung, Juni 2015

(1) Auf Basis 31. Dezember 2014

Entwicklung der TLG IMMOBILIEN von der Privatisierung Anfang 2013 bis zum Börsengang im Oktober 2014

Vollumfängliche Verschlankung und Überarbeitung der wesentlichen Strukturen im Konzern

- Zentralisierung einiger zuvor regionaler Fachbereiche, wie beispielsweise Recht, Controlling oder objektbezogene Buchhaltung
- Bereinigung des Portfolios durch Verkauf von Immobilien, die nicht zum Kern-Portfolio zählten
- Abschluss von Entwicklungsprojekten
- Überprüfung laufender Darlehensverträge und Restrukturierung der Finanzierung
- Optimierung der Personalstruktur

TLG IMMOBILIEN nach nur knapp 2 Jahren kapitalmarktfähig

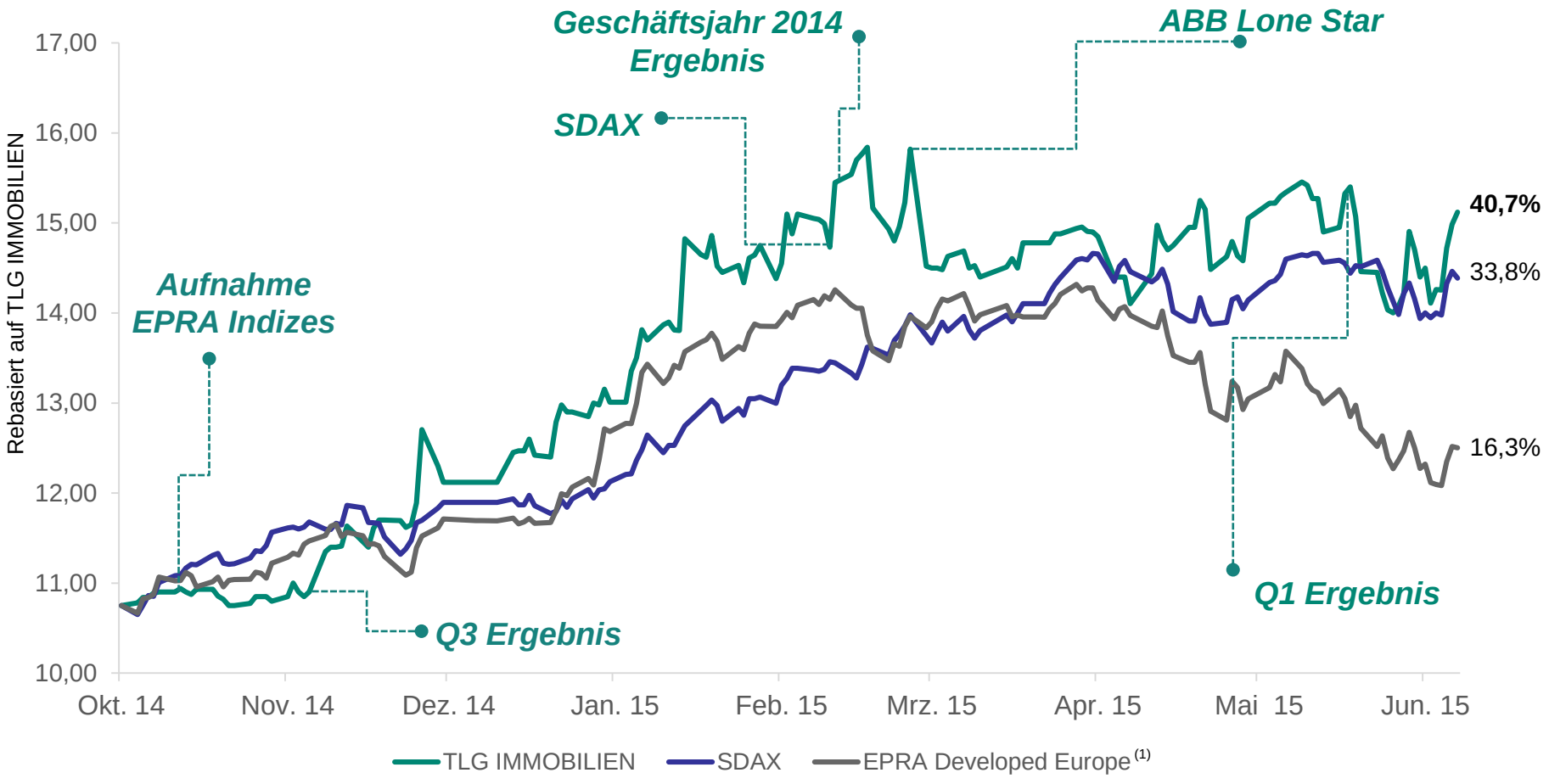
IPO im Oktober 2014

Erfolgreicher Börsengang der TLG IMMOBILIEN am 24. Oktober 2014

Zeichnungsfrist	15. Oktober 2014 – 23. Oktober 2014
Erster Handelstag	24. Oktober 2014
Bookbuilding-Spanne in EUR	10,75 - 13,75
Emissionspreis in EUR	10,75
Erster Kurs in EUR	10,88
Konsortialführer	J.P. Morgan, UBS Investment Bank
IPO Berater	VICTORIAPARTNERS
Bookrunner	Commerzbank, Kempen, HSBC

Aktienkursperformance

Aktienkursperformance seit dem IPO

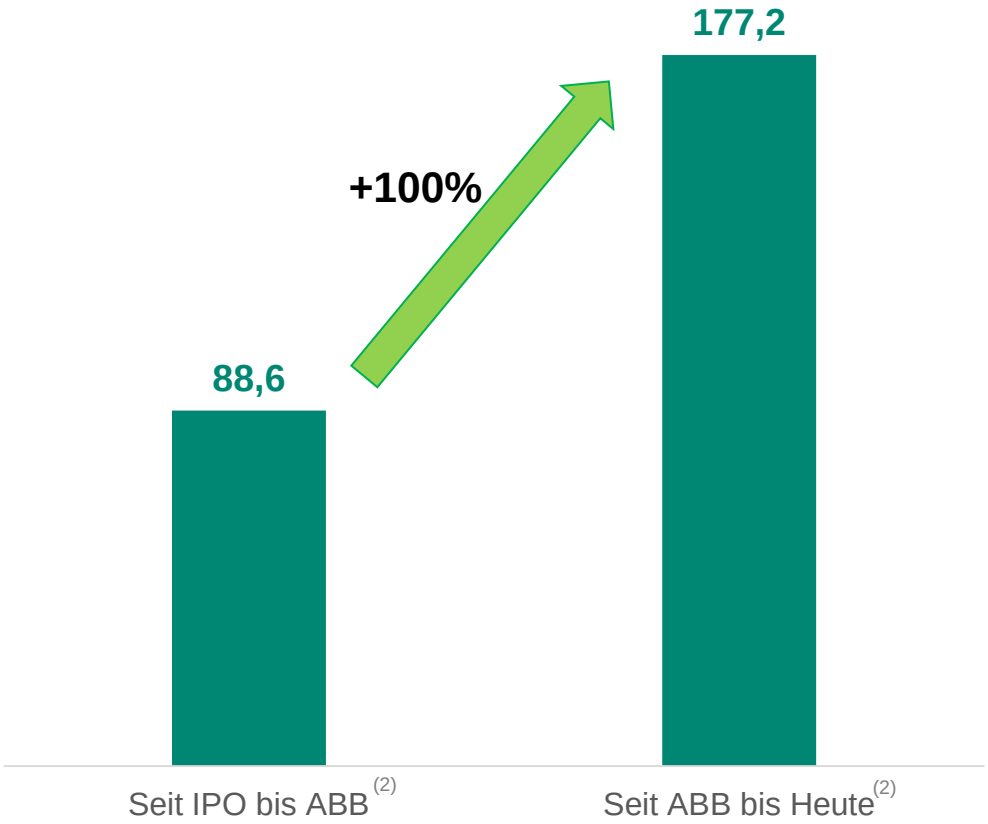


Quelle: Thomson Reuters per 24. Juni 2015 (1) Exklusive Großbritannien

Handelsvolumen und Aktionärsstruktur

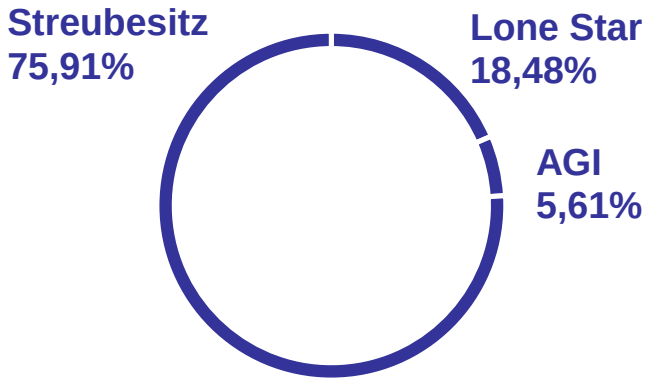
Handelsvolumen vor und nach ABB(1)

Durchschnittliche Anzahl Aktien pro Tag (in Tausend)



Aktionärsstruktur

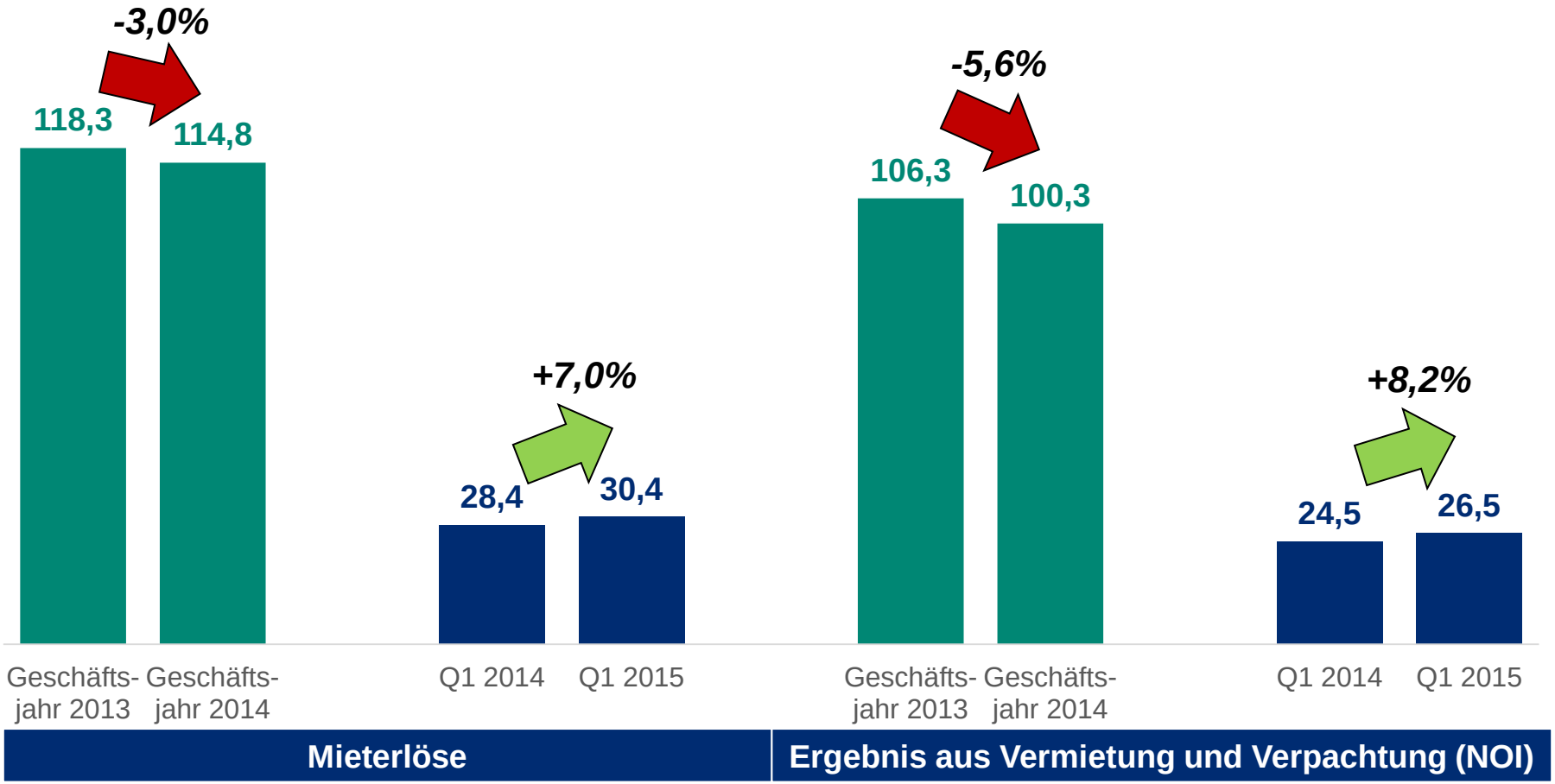
in %



Quelle: Thomson Reuters per 17. Juni 2015 Anmerkung: Berücksichtigung folgender Börsen: Frankfurt, Xetra, Stuttgart, München, Berlin, London
(1) Abverkauf durch Lone Star am 17. März 2015 (2) Exklusive Tag vom IPO und ABB

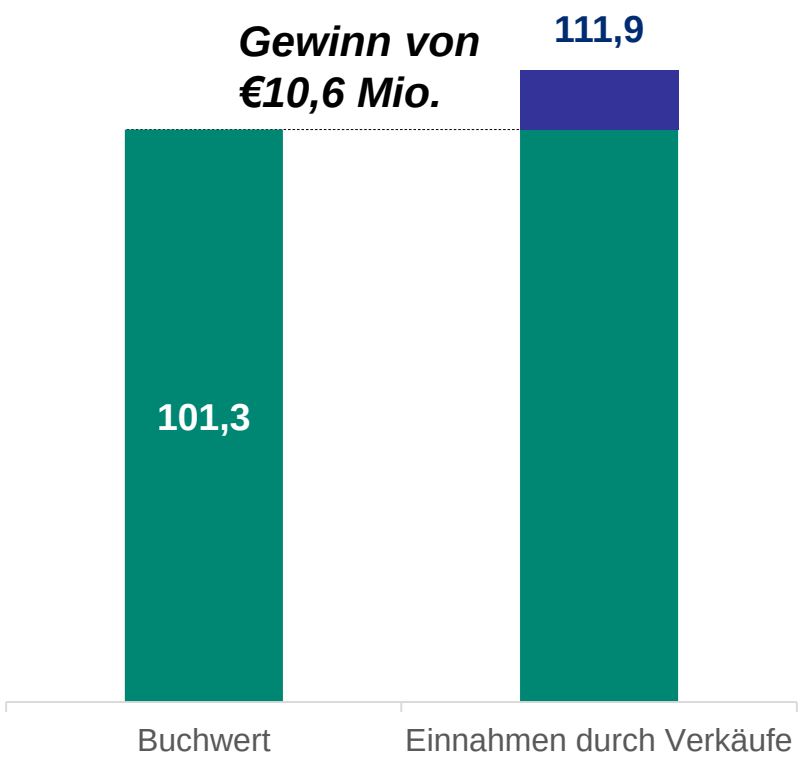
Entwicklung der Mieterlöse und NOI

Wesentliche Finanzkennzahlen
in € Millionen

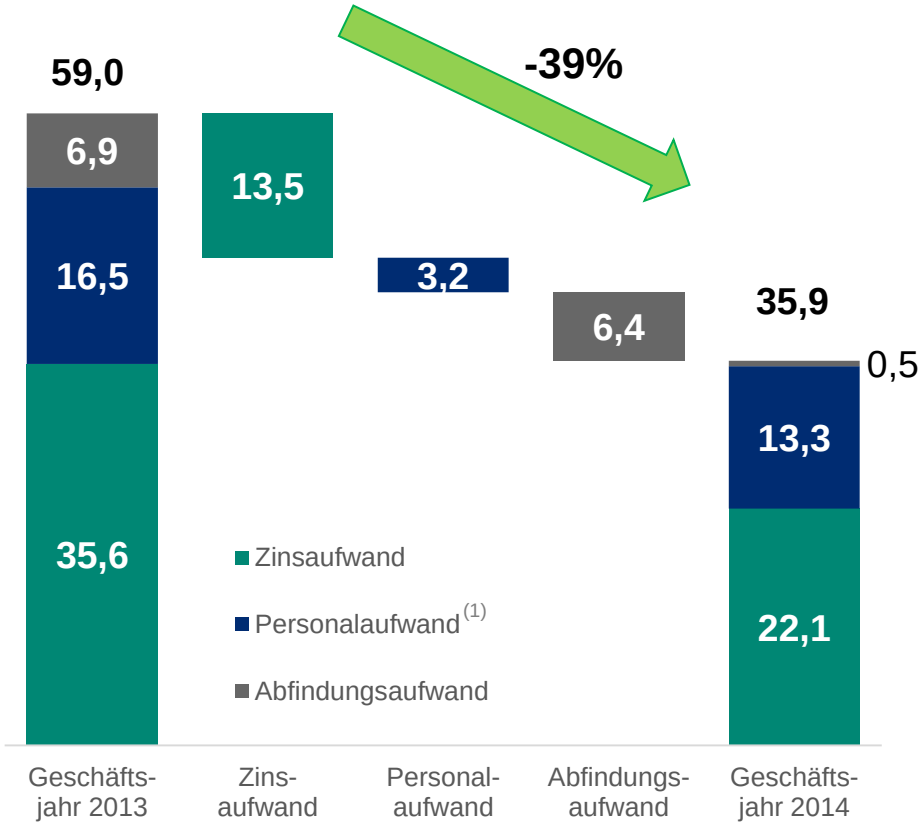


Wertbeitrag durch erfolgreiche Verkäufe und Kosteneinsparungen

Ergebnis aus Verkäufen in 2014
in € Millionen



Kostenreduktion in 2014
in € Millionen

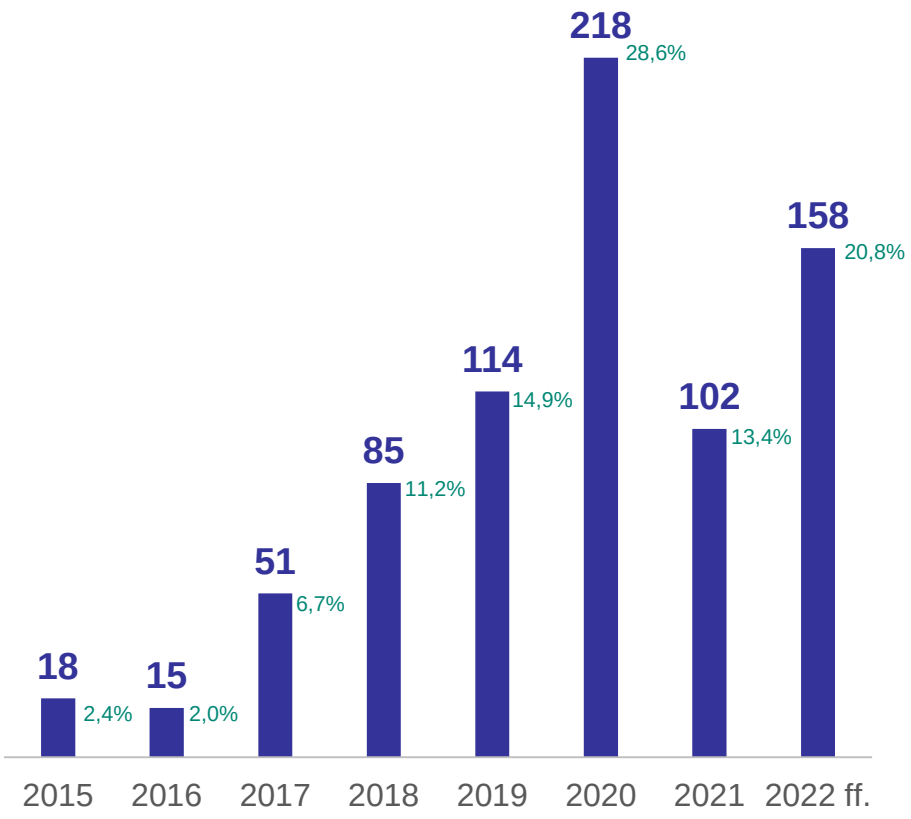


- Verkauf nicht-strategischer Immobilien über Buchwert sowie breite Reduktion der Plattformkosten ermöglicht Fokussierung auf Kern-Regionen und nachhaltige Einsparungen

(1) Exklusive anteilsbasierter Vergütung

Solide, konservative Finanzierungsstruktur

Fälligkeitsprofil zum 31. März 2015
in € Millionen



Finanzierungskennzahlen
in € Millionen

Bruttoverschuldung (€ Mio.)	762
LTV (%)	38,8
Durchschnittliche Verzinsung (%)	2,95
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)	5,4
Zinssatz fixiert oder gehedged (%)	99

Kommentare

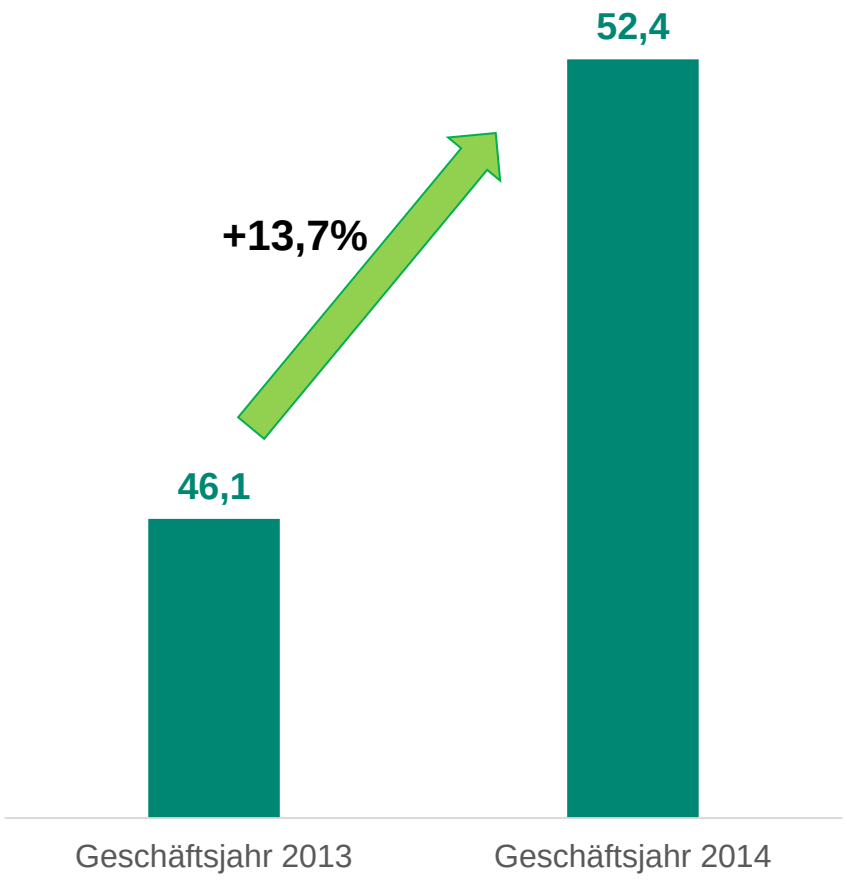
- **Keine signifikante anstehende Refinanzierung** in den nächsten drei Jahren (weniger als €90 Mio.)
- Ausschließlich Bankenfinanzierung und keine gehandelten Fremdkapitalinstrumente
- Mehr als **62% der Bruttoverschuldung erst fällig nach 2019**

Hauptversammlung, Juni 2015

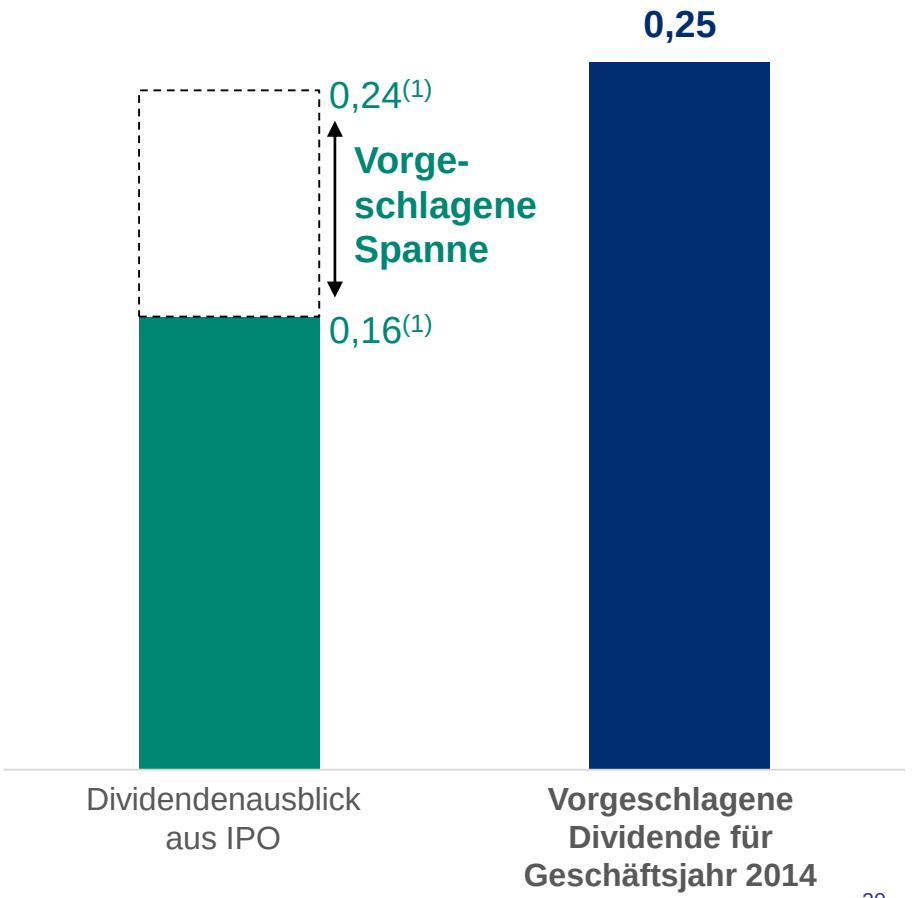
(1) Exklusive regulärer Amortisationszahlungen

FFO Entwicklung in 2014

FFO Entwicklung Geschäftsjahr 2013 vs. 2014
in € Millionen



Dividende 2014 oberhalb der erwarteten Spanne
in € pro Aktie

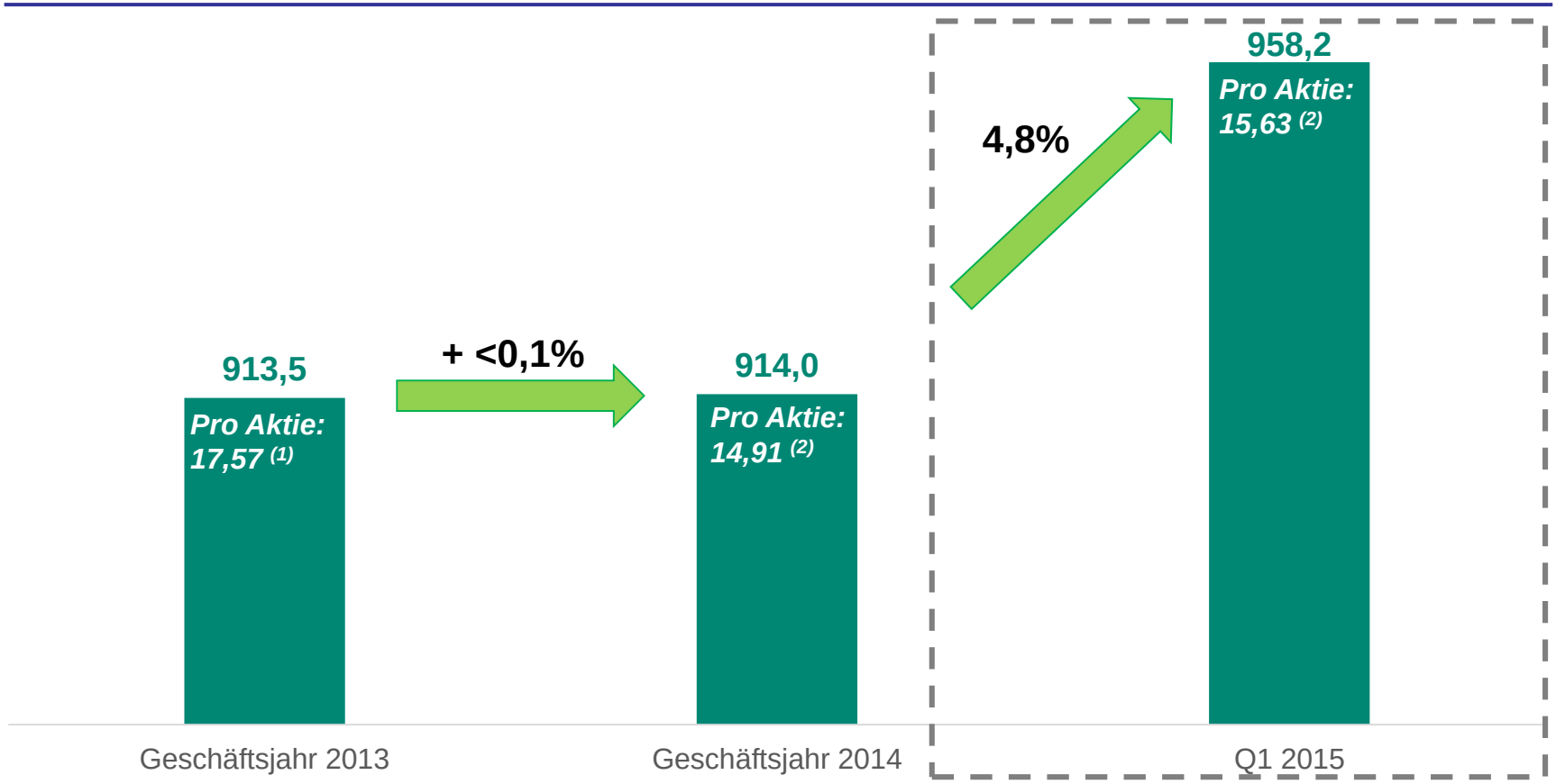


(1) Basierend auf Dividendenausblick im Q3 2014 Geschäftsbericht von €10 Mio. - €15 Mio. und Aktienanzahl von 61,3 Mio.

Signifikantes EPRA-NAV Wachstum bis auf €958,2 Mio. in Q1 2015

EPRA NAV Entwicklung

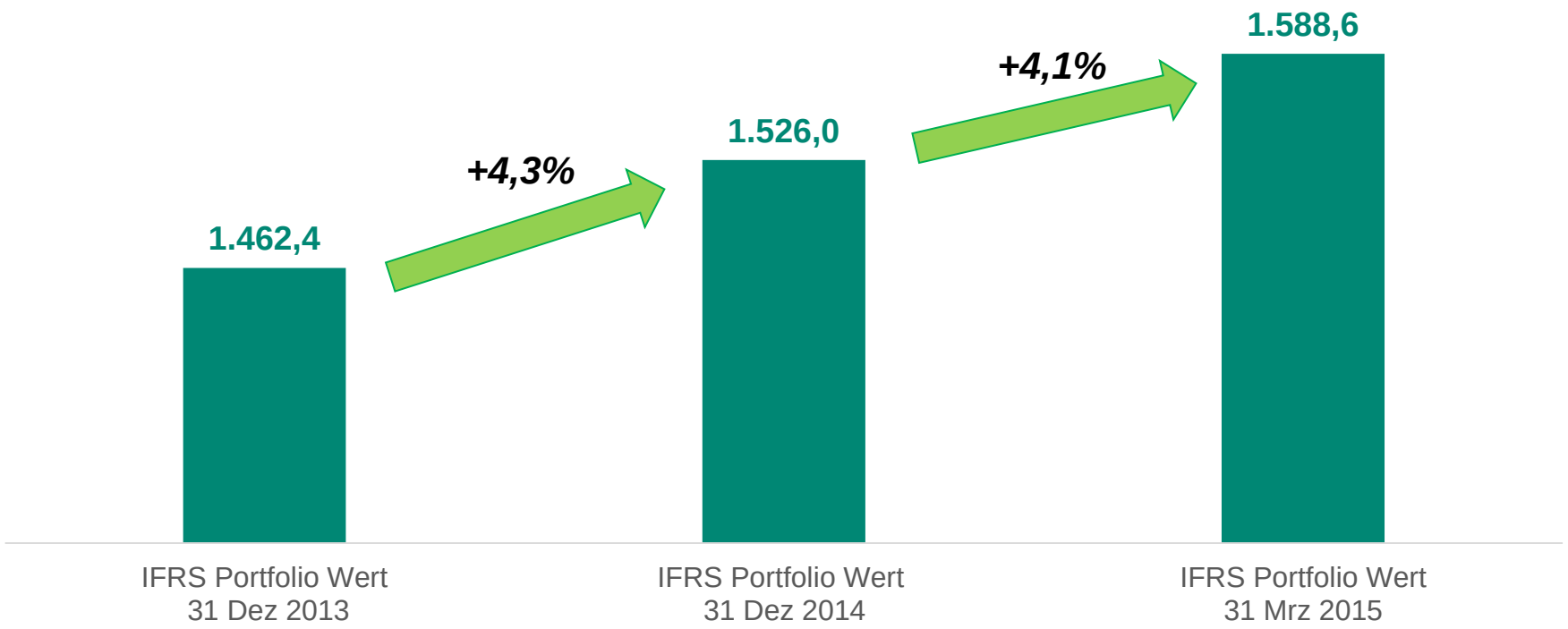
in € Millionen



(1) Basierend auf 52 Mio. Aktien (2) Basierend auf 61,3 Mio. Aktien

Konsequente Wertsteigerung des TLG IMMOBILIEN Portfolios

IFRS Entwicklung
in € Millionen



- Wachstum erfolgreich fortgesetzt in Q1 2015
- In Q1 2015 IFRS Wachstum von 4,1% mit lediglich minimalen Neubewertungsanteil von 1,5%

Zusammenfassung

Dividende

- Vorgeschlagene Ausschüttung von €15,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 oberhalb der erwarteten Spanne zum Zeitpunkt des IPO
- Für das Geschäftsjahr 2015 Planung einer Ausschüttung von 70 - 80% des FFO

Portfolio

- Mit einem Portfoliowert von €1,59 Mrd. per 31. März 2015 verzeichnet die TLG IMMOBILIEN einen Anstieg von 8,6% seit 31. Dezember 2013
- Zielportfoliowert bei €2 Mrd. bis 2017

NAV

- Trotz der positiven Aktienkursentwicklung immer noch Abschlag zum NAV
- Signifikantes Wachstum in Q1 von 4,8% getrieben von starkem Periodenergebnis

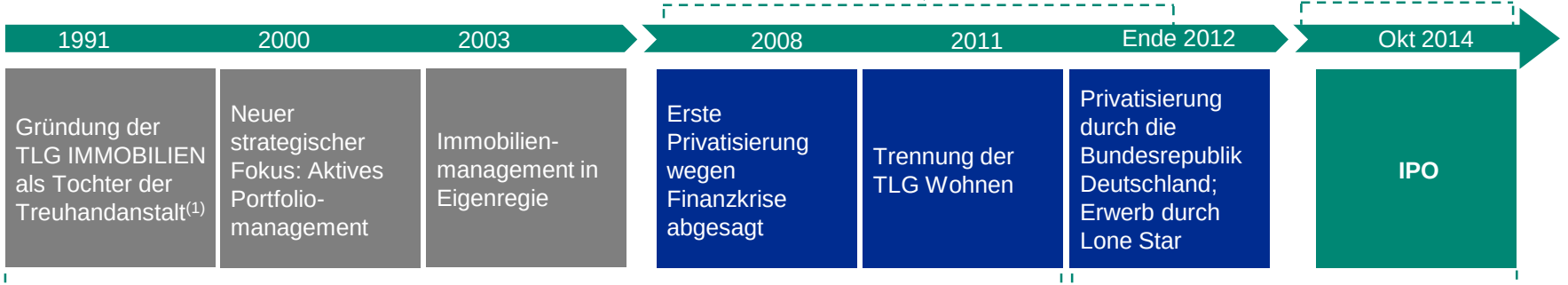
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

TLG IMMOBILIEN

Die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN

Phase I(b): 2008 – 2012 Privatisierung (Vorbereitung und Abschluss)
- Erster Privatisierungsanlauf 2007/08
- Erfolgreiche Privatisierung 2012

Phase III – Börsengang:
TLG IMMOBILIEN mit Zugang zum Kapitalmarkt seit IPO am 24 Okt. 2014



Phase I(a): bis 2012 – Staatsbesitz
- Fokus auf Verkäufe der Nicht-Kern-Assets in großen Volumina
- Dezentralisierter Firmenaufbau bleibt bestehen

Phase II: 2012 – 2014 Neupositionierung
- Portfolio bereinigt und Entwicklungsprojekte abgeschlossen
- Restrukturierung und Refinanzierung
- Plattform gestrafft und Personalstruktur restrukturiert
- Zentralisierung wesentlicher Fachbereiche (Recht, Controlling, Buchhaltung)
- Anpassung Personalstruktur

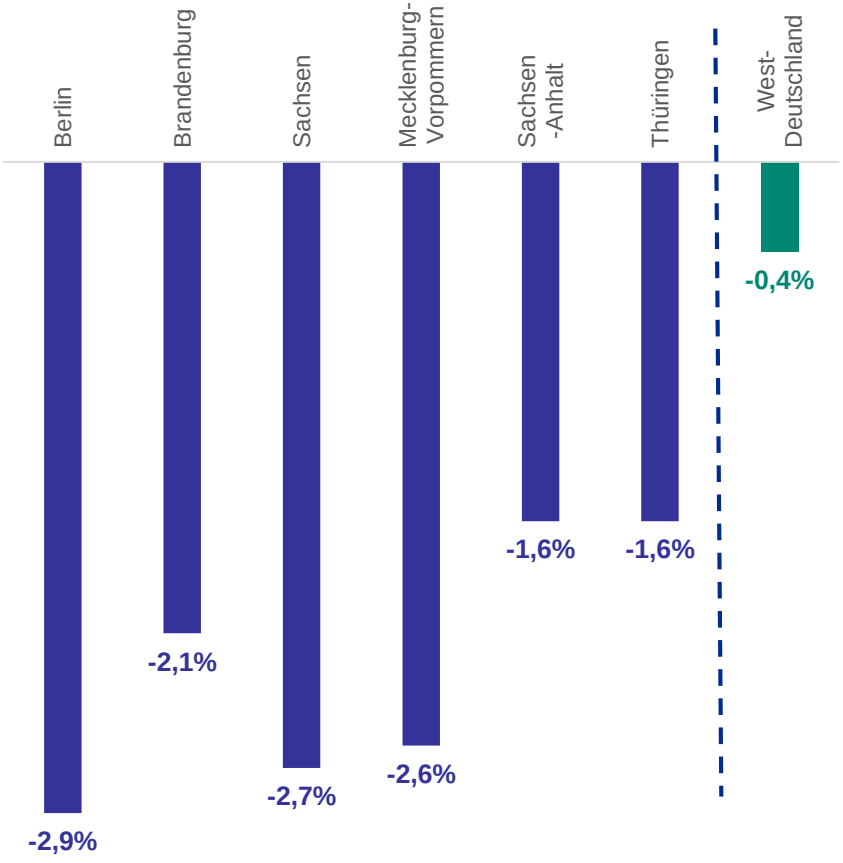
(1) Frühere Anstalt des öffentlichen Rechts beauftragt mit der Privatisierung des Staatsbesitzes

Ostdeutschland mit positiver makroökonomischer Entwicklung

Region weiterhin geprägt von wirtschaftlichem Aufschwung

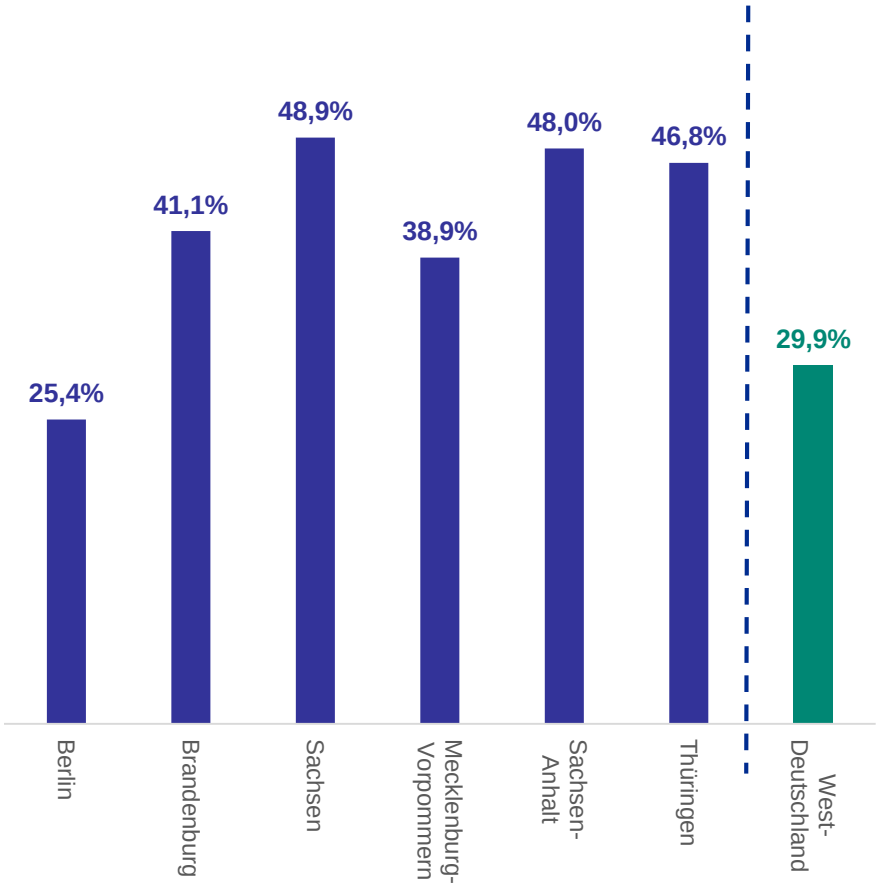
Arbeitslosenquote verringert sich…

Veränderung Apr. 2011 - Apr. 2015 (in %)

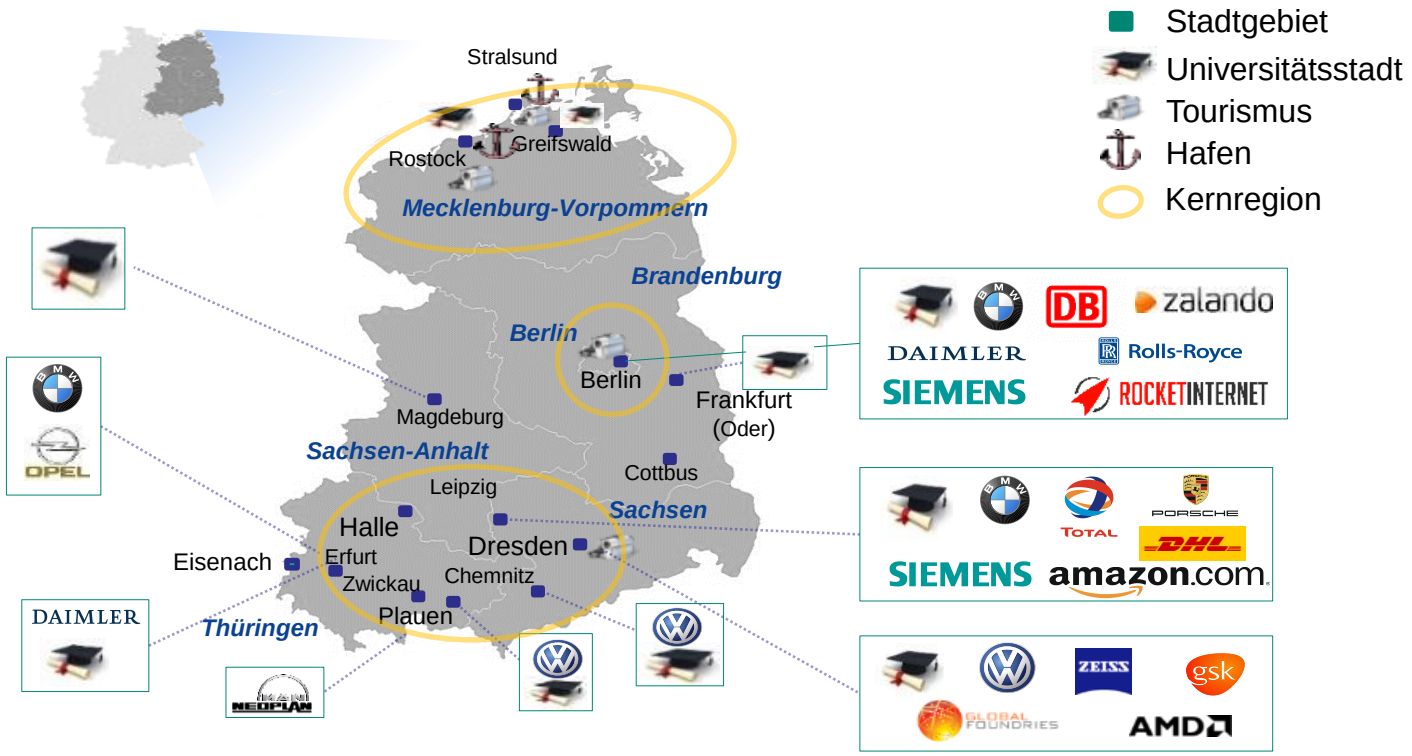


BIP-Wachstum pro Person

Entwicklung 2000 - 13 (in %)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistisches Bundesamt

Ostdeutschland als wichtiger Standort für Wirtschaft, Tourismus und Bildung

Kernstädte Ostdeutschland