

TLG IMMOBILIEN AG

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG 2020



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.

For reasons of calculations there can be rounding differences to the mathematically exactly determined figures.



OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

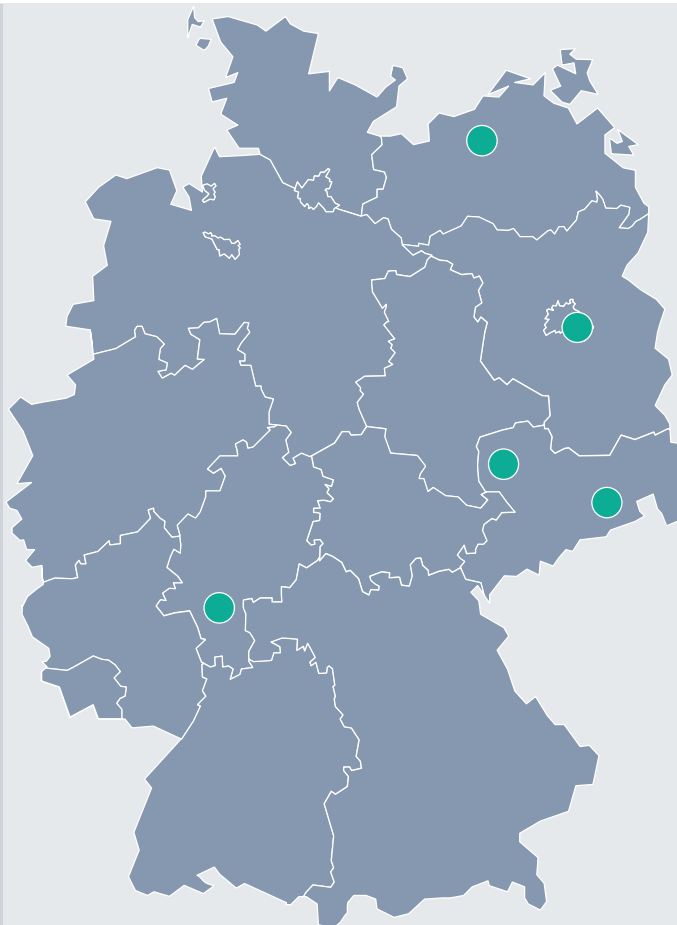
01

ÜBERSICHT DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN¹

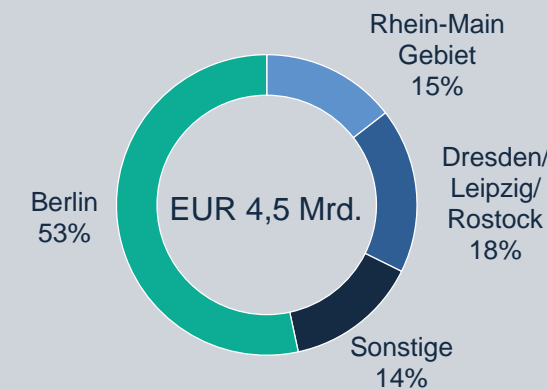
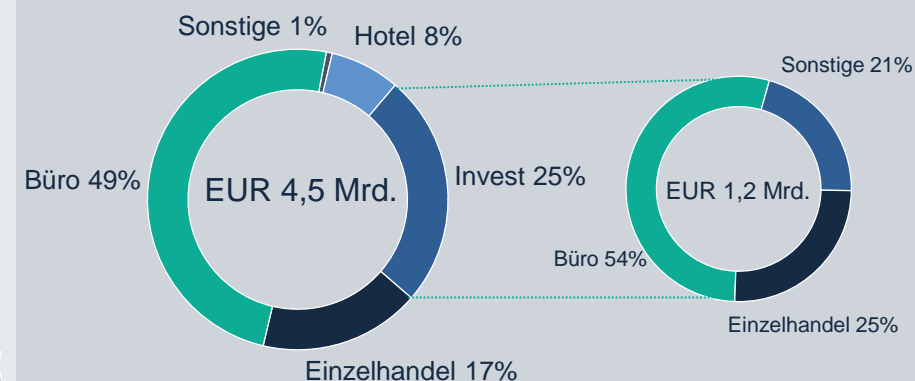
KONZENTRATION AUF KERNSTANDORTE²

**30.06.2020
exkl. Verkäufe**

Miete (EUR/m ²) ³	11.60
Jahresnettokaltmiete (EUR Mio.)	190.4
EPRA Leerstand (%)	4.0
WALT (Jahre)	5.4
Immobilienwert (EUR/m ²) ³	2,529
Immobilienwert (EUR Mio.)	4,466.2



Portfolioverteilung nach Verkäufen¹



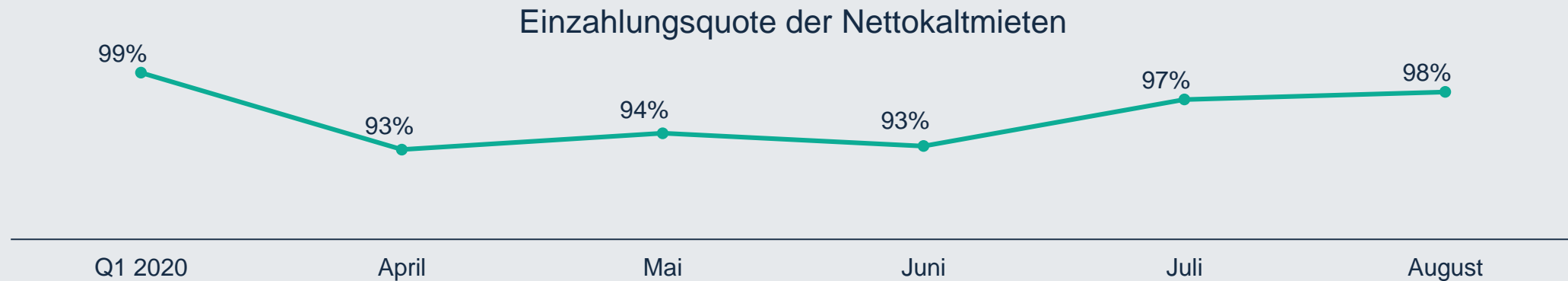
¹ Zahlen per 30.06.2020 pro forma ohne im Juni 2020 beurkundete Immobilien

² konsolidierte Betrachtung inkl. WCM

³ Berechnung ohne die Assetklasse Invest

AUSWIRKUNGEN DER CORONA PANDEMIE

NACH LEICHT GERINGEREN MIETEINZAHLUNGEN IN Q2 RÜCKKEHR ZU ANNÄHERND VORKRISENNIVEAU



Wie geht die TLG mit Mietern in der Corona-Situation um?

- Aktive Mieteransprache und enger Kontakt zu vornehmlich von Covid-19 betroffenen Mietern, insbesondere Hotels
- Tagesaktuelles Monitoring der Mieteinzahlungen
- engmaschiger interner Austausch zu Mietern mit Außenständen
- In diversen Fällen konnte der mietvertragliche Situation optimiert werden, z.B. durch eine Laufzeitverlängerung

ANKÄUFE IN 2020

ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS IN BERLIN UM WEITERE IMMOBILIEN MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Daten zum Ankaufszeitpunkt	Total
Standort	Berlin
Immobilienwert (EUR Mio.)	74,7
Jahresnettokaltmiete (EUR Mio.)	2,7
Vermietbare Fläche (m ²)	18.224
Hauptnutzung	Büro

- 4 Immobilien mit hohem Entwicklungspotential und einem Gesamtwert von EUR 75 Mio.
- durchschnittlicher WALT liegt bei gut 3 Jahren
- Durch gemeinsame Entwicklung mit einem benachbarten Grundstück, das der TLG vorher bereits gehörte, ergibt sich ein zusätzliches Wertschöpfungspotenzial

¹ zugeordnet zu Assetklasse Invest

ENTWICKLUNGSPOTENZIALE NUTZEN

Projektentwicklungen in Umsetzung



Annenhöfe
Dresden

Nach Fertigstellung

BGF: 24.900 m²

Nutzungsart: Büro

Geplante Fertigstellung: 2021



NEO
Dresden

Nach Fertigstellung

BGF: 15.400 m²

Nutzungsart: Büro

Geplante Fertigstellung: 2020

Beispiele für Entwicklungspotenziale

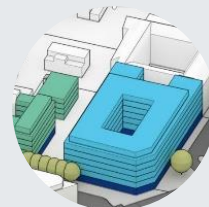


ALEXANDERSTRASSE
Berlin

Nach Fertigstellung

BGF: 149.500 m²

Nutzungsart: Büro, Wohnen,
Einzelhandel, Hotel



REVALER STRASSE
Berlin

Nach Fertigstellung

BGF: 37.000 m²

Nutzungsart: Büro, Wohnen, Einzelhandel,
betreutes Wohnen



WRIEZENER KARREE
Berlin

Nach Fertigstellung

BGF: 37.000 m²

Nutzungsart: Büro



Grunaer Straße
Dresden

Nach Fertigstellung

BGF: 48.900 m²

Nutzungsart: Büro, Wohnen, Hotel,
betreutes Wohnen

- TLG ist in Verhandlung mit den zuständigen Behörden, um die notwendigen Genehmigungen zu erhalten
- Fortlaufende Analyse der Projekte und Märkte, um das bestmögliche Nutzungskonzept für die Projekte zu finden, sowohl grundsätzlich als auch im Kontext von Corona
- Optimierung der Immobilien in Bezug auf die Projektplanung und das Baurecht

SCHÄRFUNG DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

WERTE HEBEN – MEHR BÜRO, WENIGER EINZELHANDEL

Strategischer Fokus

- Aktives Asset Management zur Optimierung der Objekte
- Fokus auf Wertschöpfung durch Identifizierung zusätzlicher Potenziale sowie selektive Entwicklung von Bestandsimmobilien
- Optimierung des Portfolios im aktuellen Marktumfeld, insbesondere durch den Verkauf Immobilien, deren Wertpotenzial vollständig gehoben wurde
- Stärkung der Bilanz im Hinblick auf erwartete Akquisitionsmöglichkeiten in den Jahren 2021-2022
- Identifizieren und Heben von zusätzlichen Entwicklungspotenzial im eigenen Portfolio
- Optimierung der Kostenstruktur

FUSION MIT AROUNDTOWN

ZWISCHENSTAND ZUR INTEGRATION

Finanzielle Integration

- ✓ Alle Anleihen wurden erfolgreich zu Arountown transferiert
- Sowohl die Hybridanleihe als auch die normalen Anleihen werden durch entsprechende Instrumente mit Arountown ersetzt

Gemeinsamer Marke

- ✓ Eine Marketingagentur wurde mit der Entwicklung einer gemeinsamen Unternehmensmarke beauftragt

Corporate Governance

- ✓ Barak Bar-Hen und Klaus Krägel wurden als COO/Co-CEO bzw. CDO und damit Mitglieder des Arountown Managements benannt
- ✓ Ran Laufer vertritt die TLG im Verwaltungsrat von Arountown seit Ende 2019

Operative Integration

- ✓ Beginn des Integrationsprozesses in den Bereichen IT, Projektentwicklung, Immobilien-management etc.



02

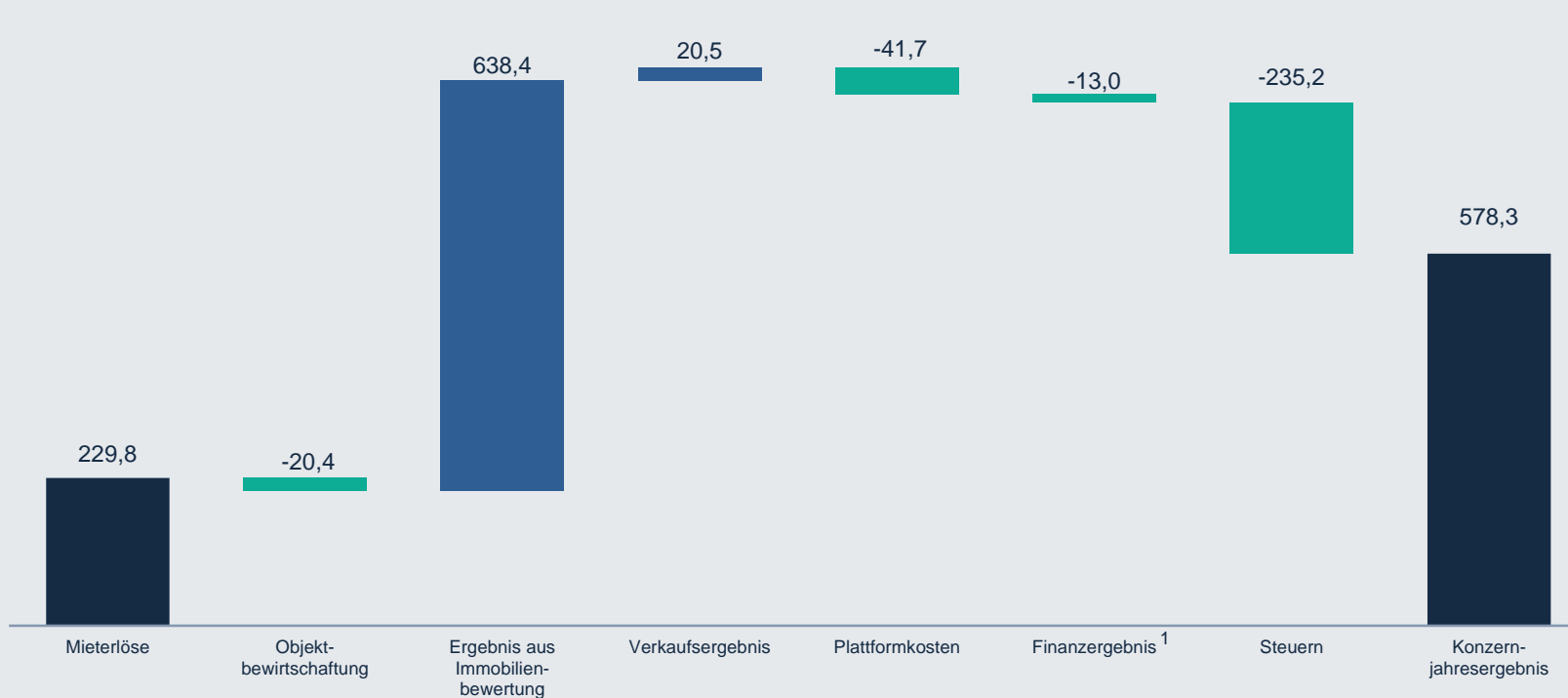
FINANZKENNZAHLEN

HERLEITUNG DES KONZERNERGEBNISSES

ANSTIEG DES KONZERNERGEBNISSES UM 86% IM VERGLEICH ZU 2018

Herleitung des Konzernjahresergebnisses 2019

in EUR Mio.



Entwicklung der wesentlichen Kennziffern

in EUR Mio.

	2018	2019	Delta 2018/19
Mieterlöse	223,9	229,8	2,6%
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	196,7	209,3	6,4%
EBIT	561,1	826,5	47,3%
Konzernjahresergebnis	310,9	578,3	86,0%

Anstieg im Wesentlichen durch

- Bewertungseffekte EUR + 85 Mio. zum Vorjahr
- Abschreibung des Goodwills im Vorjahr: EUR - 165 Mio.

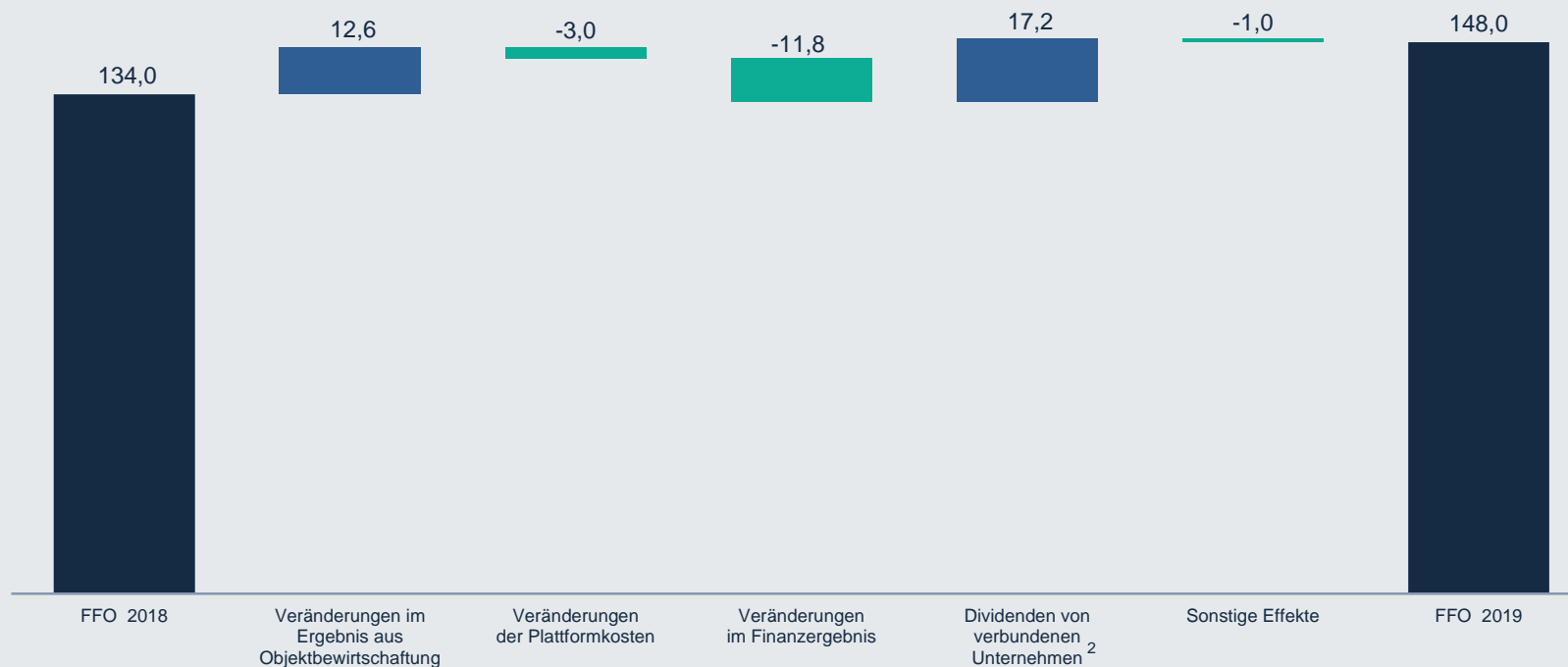
¹ inkl. Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

VERÄNDERUNG DER FFO

ANSTIEG DURCH OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG UND DIVIDENDE VON AROUNDTOWN-ANTEILEN

Herleitung der FFO 2019

in EUR Mio.



Entwicklung der wesentlichen Kennziffern

in EUR Mio.

	2018	2019	Delta 2018/19
Konzernjahresergebnis	310,9	578,3	86,0%
FFO	134,0	148,0	10,4%
FFO je Aktie	1,30	1,37	5,4%
Dividende je Aktie	0,91	0,96 ¹	5,5%

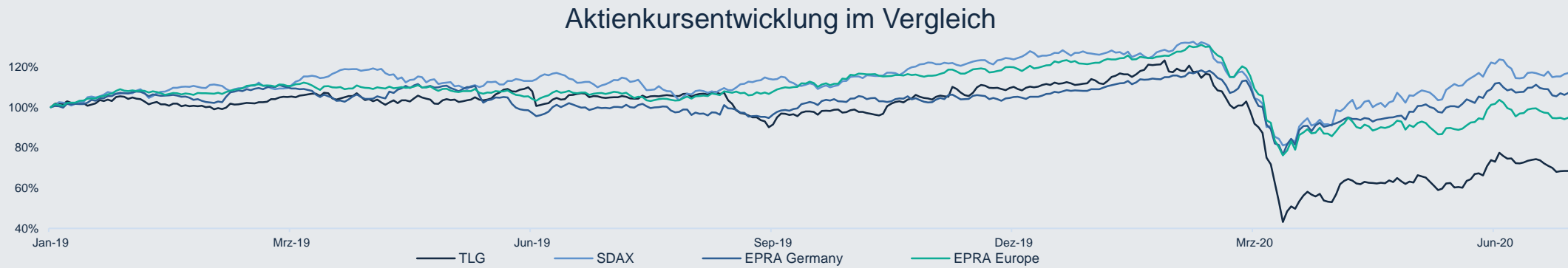
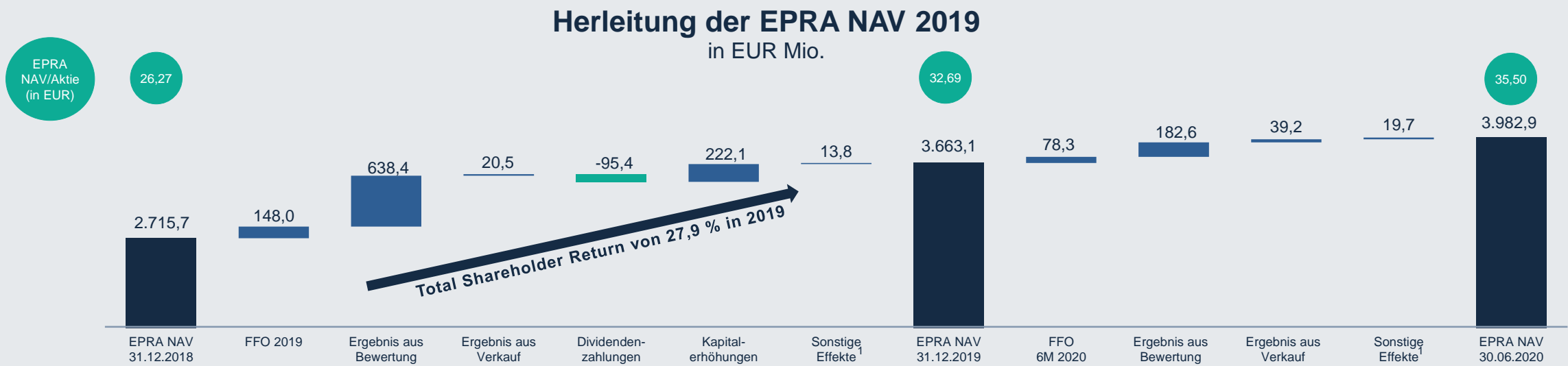
- Anstieg des Ergebnis aus Objektbewirtschaftung durch Ankäufe und operative Performance
- Anteilige Arountown-Dividende für 09-12/2019 enthalten (EUR 17,2 Mio.)

¹ Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung

² Dividende der Arountown SA wurde bisher noch nicht gezahlt

KONSTANTES EPRA-NAV WACHSTUM

TOTAL SHAREHOLDER RETURN VON 27,9 % IN 2019



¹ i.W. aus Aroundtown-Beteiligung

DEUTLICHER ANSTIEG VON EPRA NAV UND FFO

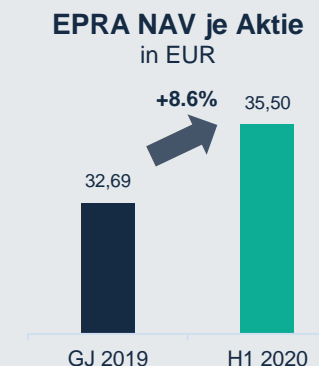
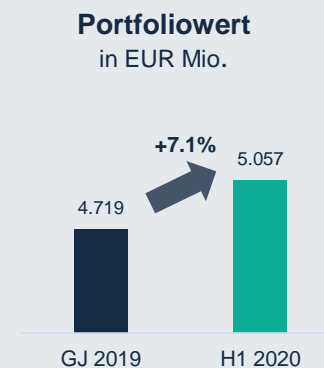
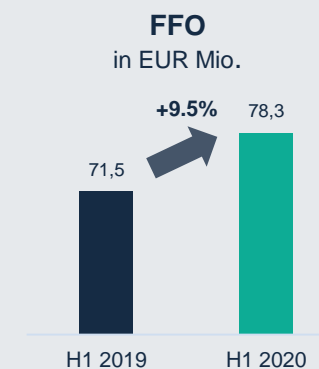
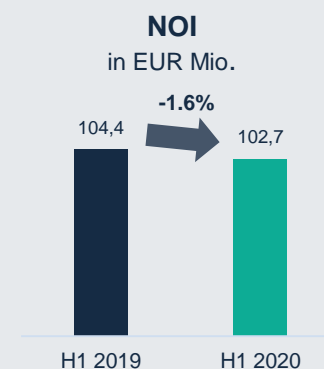
Kennzahlen

in EUR Mio.

	H1 2019	H1 2020	Delta
Mieterlöse	114,8	112,6	-1,9%
NOI	104,4	102,7	-1,6%
FFO	71,5	78,3	9,5%
FFO je Aktie (EUR)	0,69	0,70	1,4%

	GJ 2019	H1 2020	Delta
Portfoliowert	4.719.268	5.056.550 ¹	7,1%
EPRA NAV je Aktie (EUR)	32,69	35,50	8,6%
Net LTV	33,3%	32,0%	-1,3 Pkt.

¹ Inklusive bereits beurkundeter Verkäufe



AUSBLICK 2020



	GJ 2019	GJ 2020 (PROGNOSE)	Δ GJ 2020 VS. GJ 2019
FFO (EUR Mio.)	148,0	153-157	+ 4,7%
FFO (EUR /Aktie) ¹	1,37	1,36-1,40	+ 0,7%
Dividende (EUR/Aktie) ²	0,96	ca. 70 % der FFO	
Net LTV	33,3%	< 45 %	

Delta-Berechnung auf Basis des Mittelwertes

¹ Basierend auf aktueller Aktienanzahl

² Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung



TLG IMMOBILIEN AG
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG 2020