



TAG Tegernsee Immobilien-
und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

Hauptversammlung 2008



••• **Redner Dr. Lutz R. Ristow**

Vorsitzender des
Aufsichtsrates



••• Redner Andreas Ibel

Vorsitzender des
Vorstandes



Highlights aus 2007

EBT auf EUR 31 Mio.
verfünffacht und
damit Prognose
wieder voll erreicht

EK-Quote 35 Prozent

Nachhaltiger Aus-
bau der Geschäfts-
felder Wohnen,
Gewerbe und Asset
Management

Geplanter REIT mit
einem Mix erstklas-
siger Büroimmobilien

Umsatzsteigerung
um 36 Prozent auf
EUR 146 Mio.

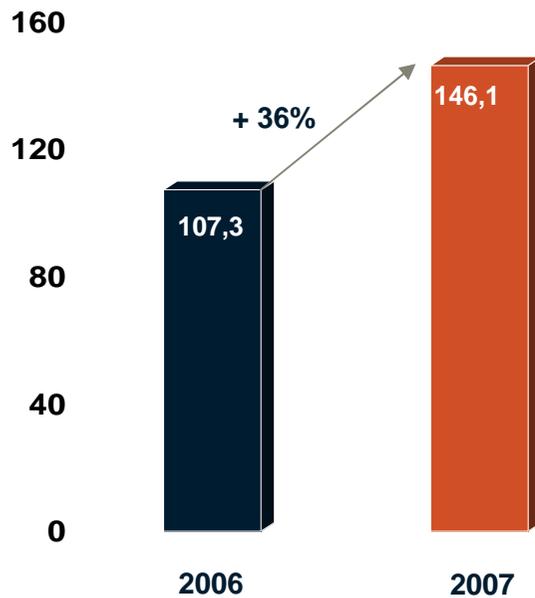
NAV um 7 Prozent
gesteigert



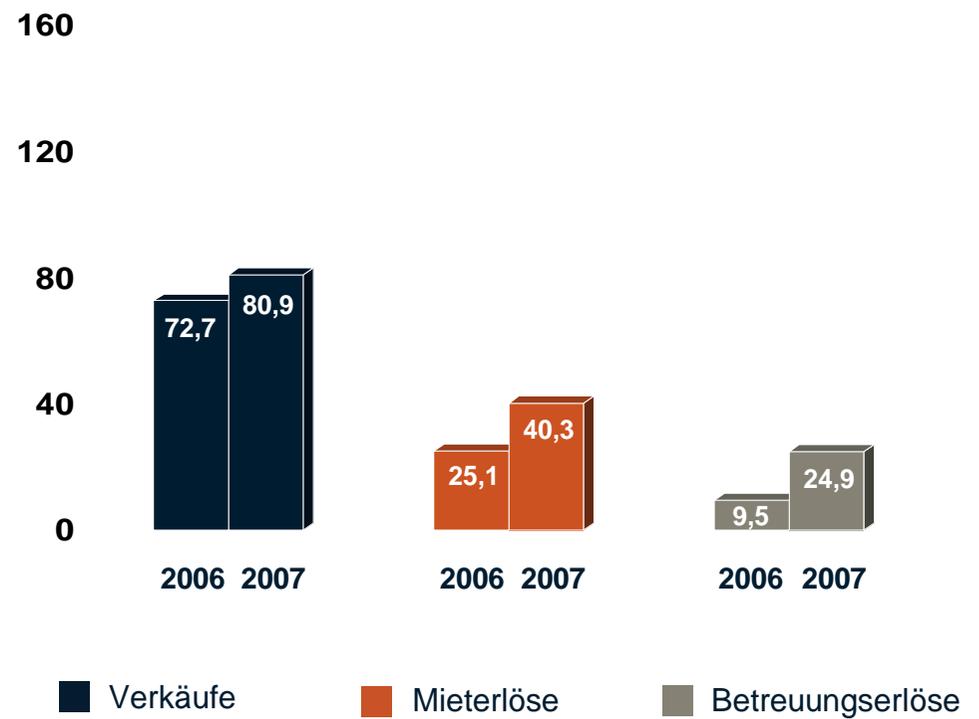
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse (in € Mio.)



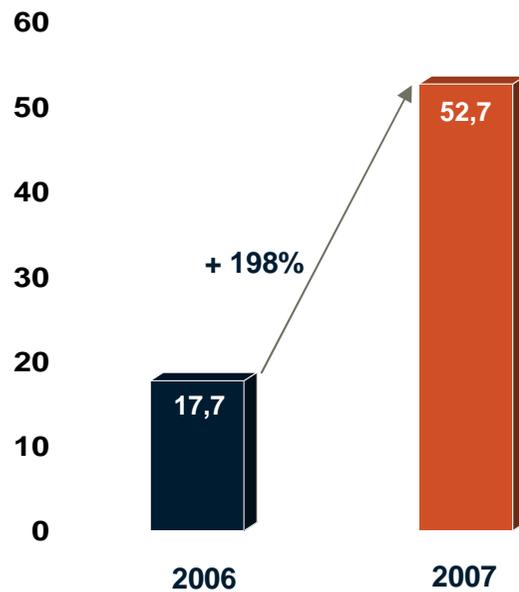
Umsatzerlöse (in € Mio.)



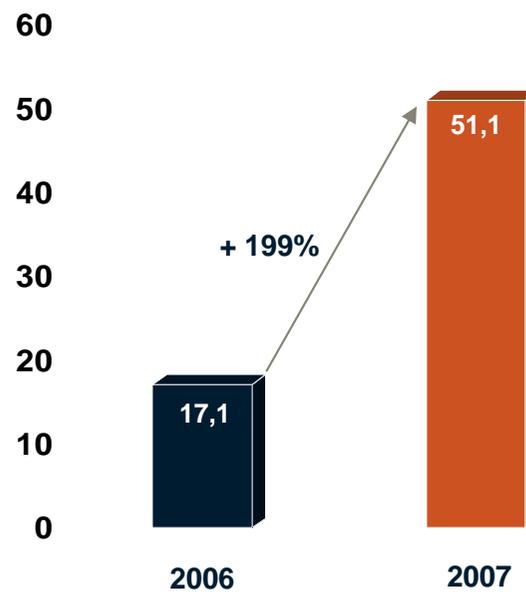
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

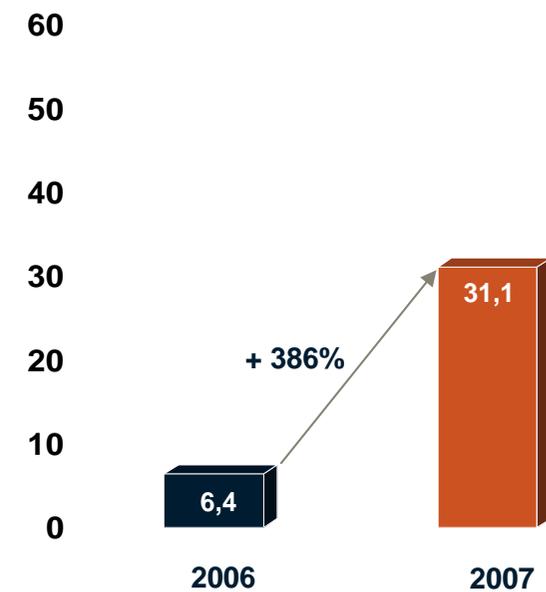
EBITDA (in € Mio.)



EBIT (in € Mio.)

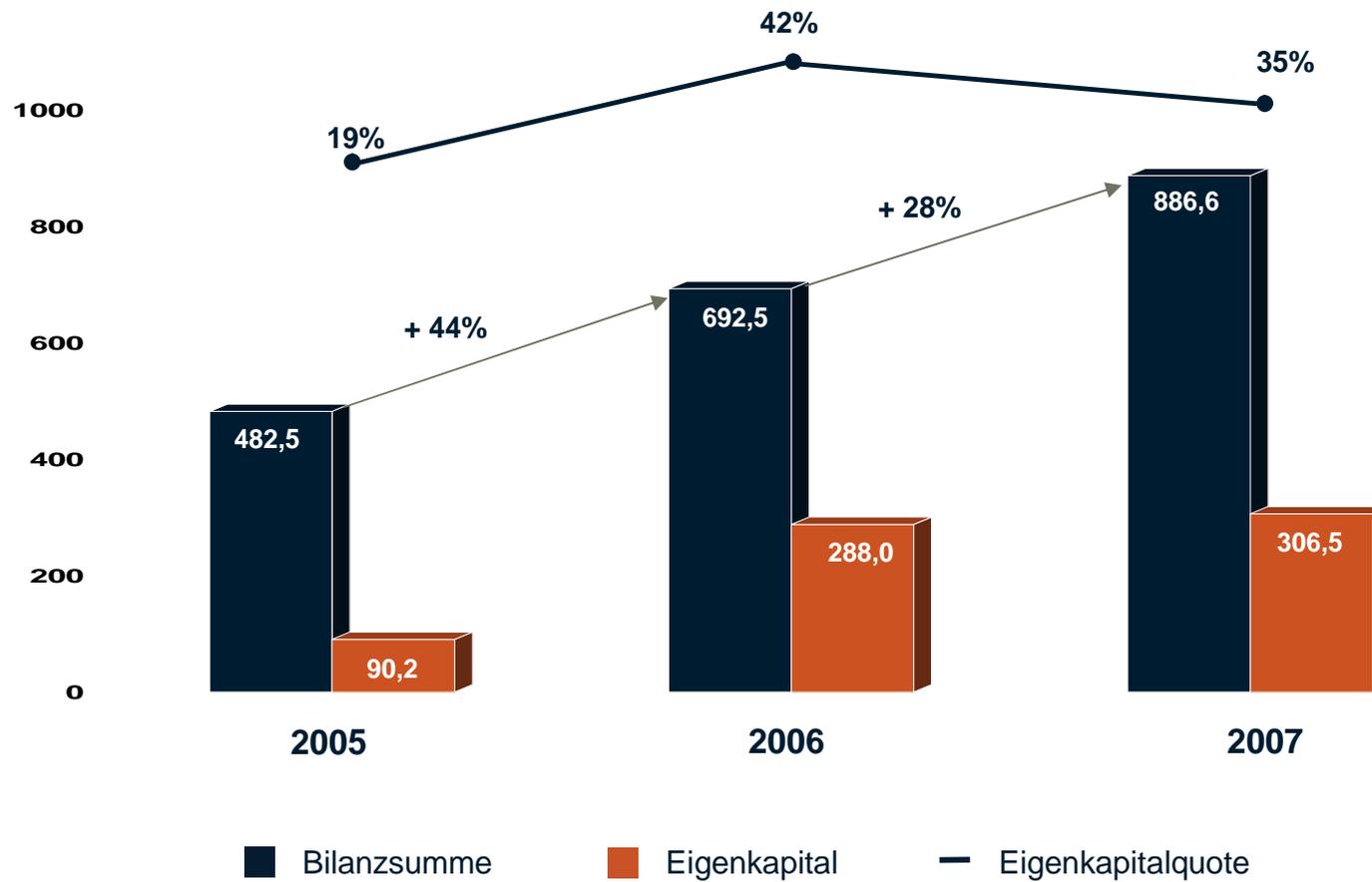


EBT (in € Mio.)



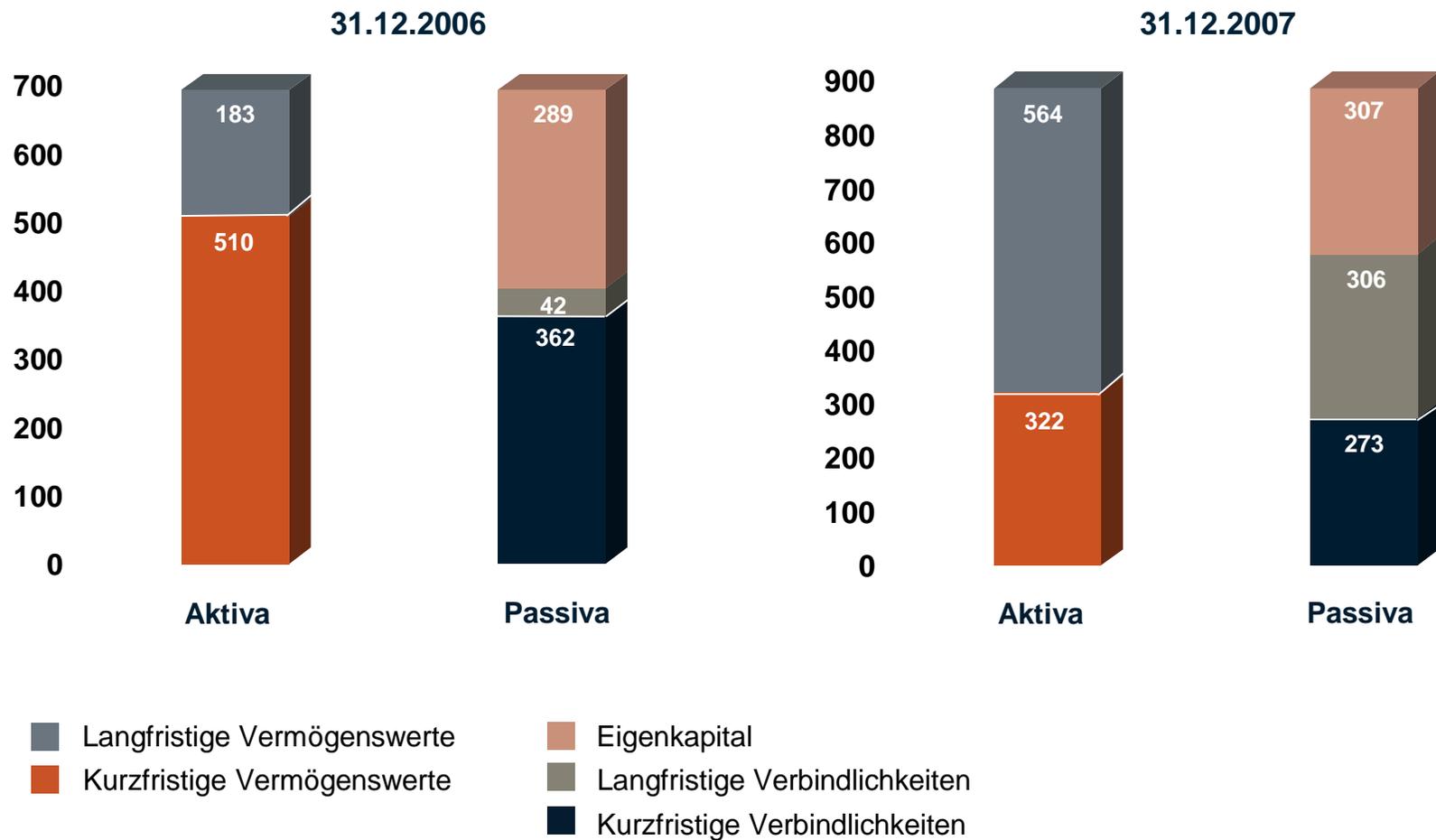
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzernbilanz (in € Mio.)



Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzernbilanz (in € Mio.)





Finanzierungsstruktur

	2007
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in Mio. Euro	513,0
davon langfristig	295,6
davon kurzfristig	217,4
Zinsergebnis des Geschäftjahres	-19,1
Veränderung des Zinsaufwandes bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	-1,2
Durchschnittlicher Zinssatz	
langfristig in %	5,39
kurzfristig in %	5,58

Die Steuerung von Zinsänderungsrisiken erfolgt durch den Abschluss von Zinsswaps und Caps

	Nominalvolumen	Zinssatz	Ø Laufzeit
Summe Swaps/Caps:	233,1 Mio.	4,50%	6,8 Jahre

Portfolioentwicklung

Entwicklung des Immobilienvolumens*

Volumen in € Mio.

1000

800

600

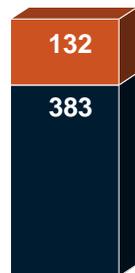
400

200

0

31.12.2006

31.12.2007



* bilanzieller Wert

■ Portfolio Wohnimmobilien

■ Portfolio Gewerbeimmobilien

Entwicklung der Renditeliegenschaften**

Volumen in € Mio.

600

500

400

300

200

100

0

31.12.2006

31.12.2007



** Marktwert

Kennzahlen Portfolio*

Wohnen

- Einheiten 4.779
- Flächen 306.162 m²

Gewerbe

- Flächen 291.911 m²

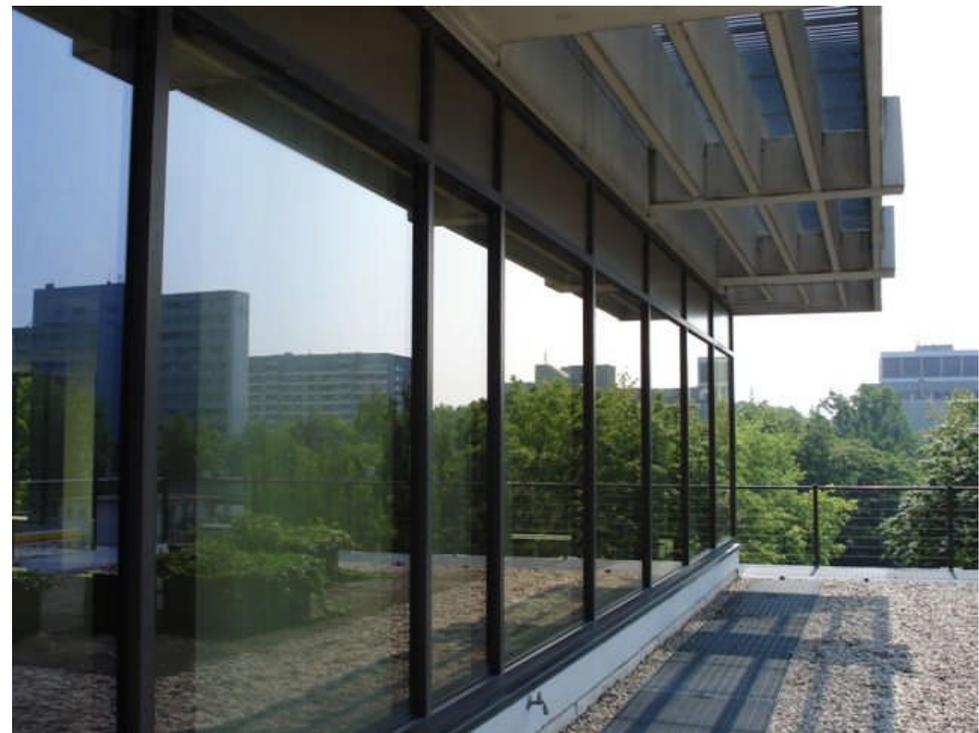
Grundstücksflächen

245.835 m²

Immobilienvolumen

- laut Bilanz 761 Mio. EUR
1.273 EUR/m²
- nach Marktwert 801 Mio. EUR
1.340 EUR/m²

*Stand: 31.12.2007



Kennzahlen Portfolio*

Ist-Miete im Vergleich zur Markt-Miete**

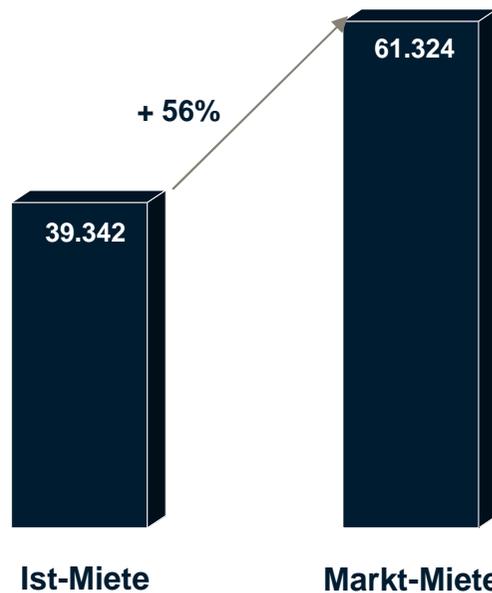
TEUR

60.000

40.000

20.000

0



Wohnen

- Ist-Miete 6,00 EUR/m²
- Markt-Miete 7,20 EUR/m²

Gewerbe

- Ist-Miete 7,10 EUR/m²
- Markt-Miete 9,50 EUR/m²

Leerstand

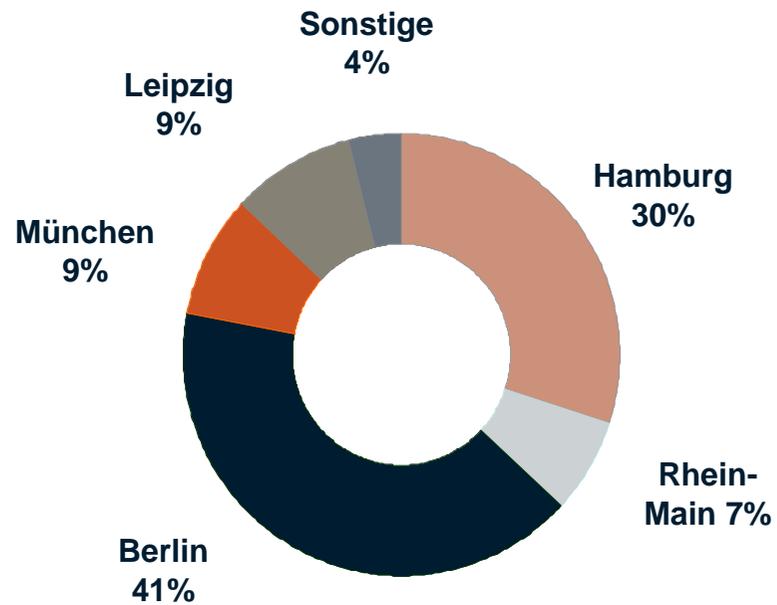
- Wohnen investiv 13,7%
- Wohnen Verkauf 8,5%
- Wohnen nicht investiv 5,7%
- Gewerbe investiv 5,0%
- Gewerbe nicht investiv 2,4%

*Stand: 31.12.2007

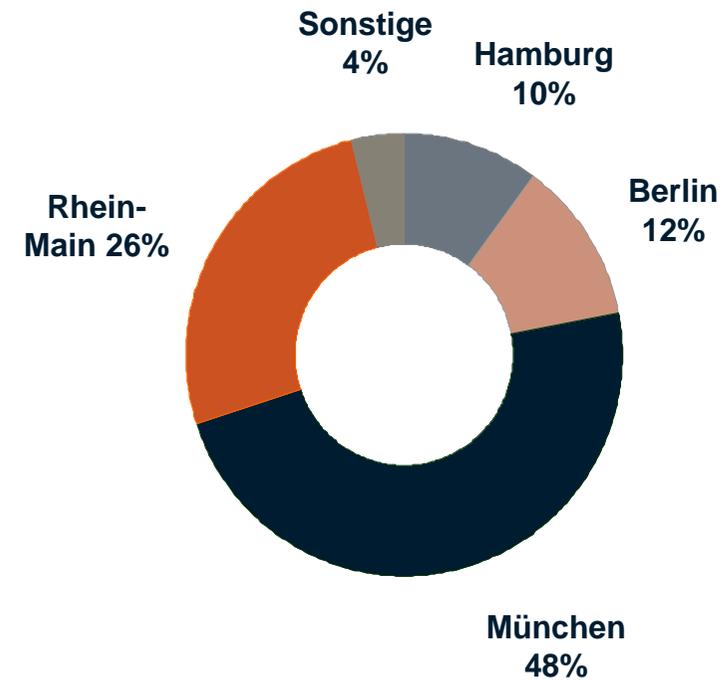
** inkl. in Bau und Planung

Portfolio

Wohn-Immobilienbestand nach Regionen ¹⁾



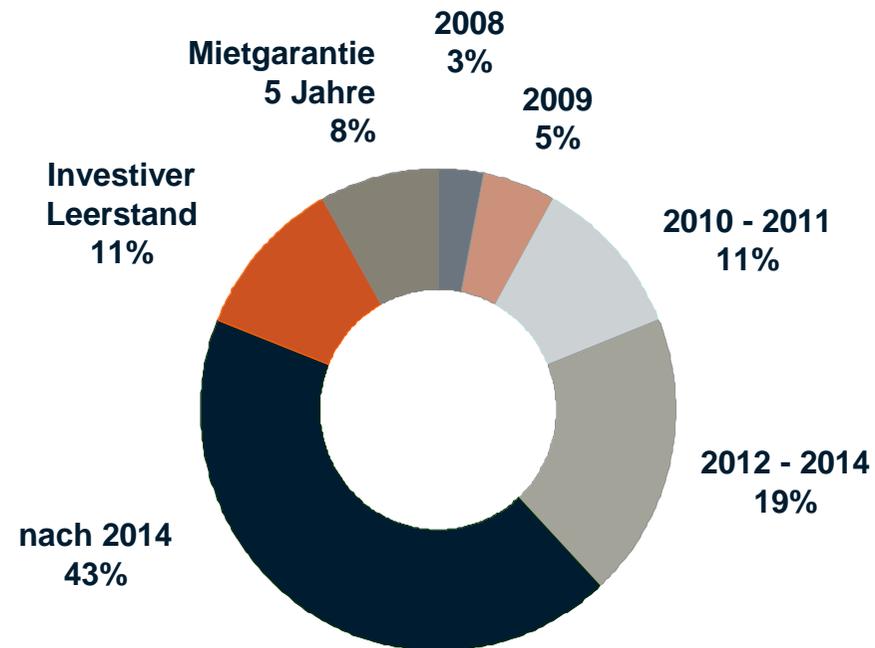
Gewerbe-Immobilienbestand nach Regionen ¹⁾



¹⁾ nach Marktwert

Stand: 31.12.2007

••• Laufzeitenstruktur Gewerbeportfolio



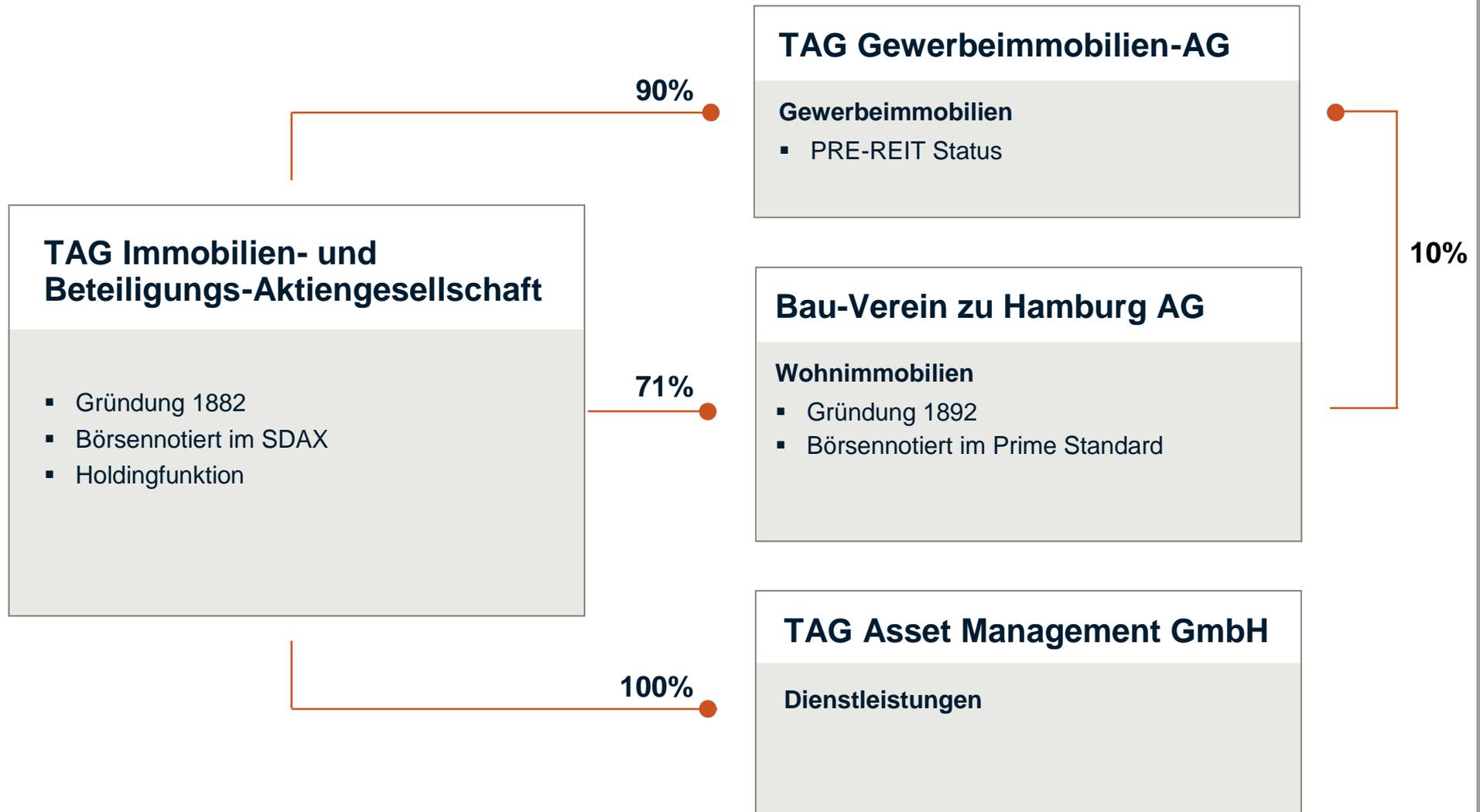
Stand: 31.12.2007

NAV Berechnung 2007

	in Mio. EUR
Renditeliegenschaften	556,7
Zur Veräußerung und Entwicklung gehaltene Immobilien	204,6
Marktwert der Finanzanlagen	5,4
übrige Aktiva	119,9
Verbindlichkeiten	-580,1
Bilanzieller Net Asset Value	306,5
Stille Reserven der Immobilien (Wertdifferenz zum Marktwert)	40,0
Stille Reserven der Beteiligungen	0,4
Servicegeschäft (DCF-Wert)	55,5
Net Asset Value (NAV)	402,4
Net Asset Value (NAV) je Aktie	12,36 €
Anzahl der Aktien	32.566.364



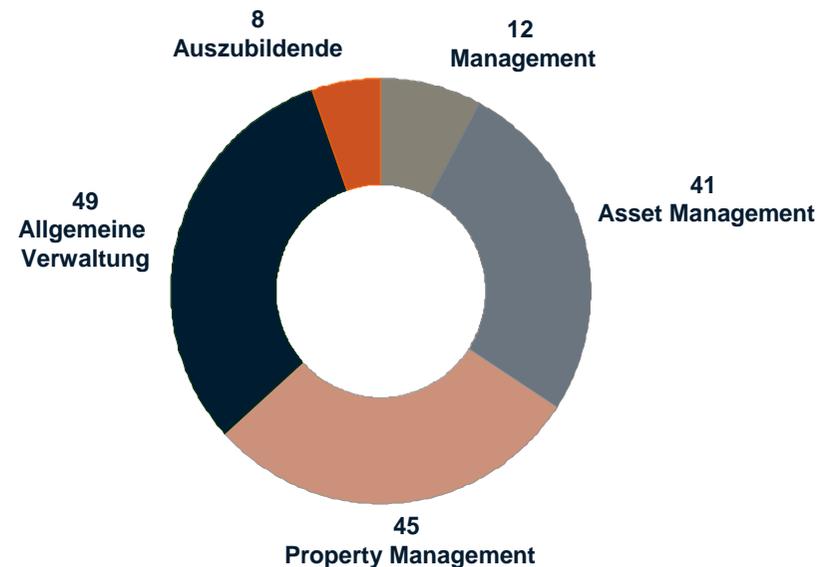
Konzernstruktur



Asset Management

- Strategisches und wertorientiertes Management
- Stärkung des Bereiches durch Joint Venture mit HSH Real Estate seit Ende 2007
- Verwaltetes Gewerbeportfolio mit einem Volumen von € 1,2 Mrd. (davon sind € 400 Mio. eigene Objekte, der Rest ist Fremdverwaltung für Dritte)
- 11.429 Wohneinheiten in Eigen- und Fremdverwaltung

Anzahl Mitarbeiter per 31.12.2007* nach Funktionen



* teilzeitbereinigt: u. a. ohne Hausmeister und Reinigungspersonal

Jahresrückblick 2007

Innovative Projektentwicklung



Luftaufnahme Neubaugebiet Alte Wöhr

Akquisition von vier am Stadtpark in Hamburg gelegenen Grundstücken aus einem Joint Venture (50 Prozent Beteiligung).

Erwerb renditestarker Gewerbeimmobilien



Stahlwiete, Hamburg

Erwerb von Gewerbeimmobilien in Höhe von EUR 40 Mio. in Hamburg und Nürnberg.



Bartholomäusstraße, Nürnberg

Zukunftsweisendes Reihenhausprojekt



Visualisierung Börnsen

Grundsteinlegung für ein zukunftsweisendes Reihenhausprojekt in Börnsen bei Hamburg.

Februar

April

Mai

Jahresrückblick 2007

Akquisition Siemensportfolio mit Exit Tax

Erwerb von sechs Büroimmobilien der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG mit einer Gesamtfläche von 179.000 m² und einem Investitionsvolumen von rund EUR 180 Mio.



Siemensdamm, Berlin

Pre-REIT Status

Pre-REIT Status der TAG Gewerbeimmobilien-AG mit einem geplanten Assetvolumen von EUR 400 Mio.

Juni

Joint Venture in Mainz-Finthen



Visualisierung Mainz-Finthen

Spatenstich für die ersten Reihenhäuser in Mainz-Finthen. Auf ca. 35.000 m² werden in vier Bauabschnitten 106 Reihenhäuser entstehen.

September

Erfolgreicher Verkauf einer Projektentwicklung



Visualisierung „Alte Wöhr“

Verkauf des Neubauprojektes „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ in Hamburg an einen internationalen Investor, mit einer Rendite von 45 Prozent.

Verkauf Gewerbe

Verkauf von vier Einzelhandelsobjekten im Wert von EUR 13,4 Mio. zur Optimierung des Gewerbeimmobilienportfolios.

Dezember

Joint Venture mit der HSH Real Estate AG

Ende 2007 gründen die TAG und HSH eine gemeinsame Gesellschaft, an der beide zu 50 Prozent beteiligt sind. Die Gesellschaft fokussiert sich auf Property- und Asset-Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einem Immobilienvolumen von zunächst EUR 1,2 Mrd.

Wertsteigerung durch Projektentwicklung und Verkauf

Alte Wöhr, Hamburg Joint Venture Projekt 50/50

- Akquisitionszeitpunkt: Dezember 2006
- Wohneinheiten: 750
- Wohnfläche: 84.000 m²
- Verkaufszeitpunkt: Dezember 2007
- Rendite: 45%
- Kapitalbindung: 1 Jahr



••• Tagesordnung



TAG Gewerbeimmobilien AG

- Pre-REIT Status seit Juni 2007
- Fokus auf Büroimmobilien in urbanen Lagen mit Wachstumspotenzial
- Guter Portfoliomix
 - Renditeliegenschaften sichern stabile Cash Flows
 - Wertsteigerungspotenzial durch Projektentwicklung
- Bewährte Buy, Build & Hold Strategie ermöglicht Mietsteigerung und Flächenmehrung
- Börsengang erst, wenn faire Bewertung gegeben ist – Alternativen wie z.B. Privatplatzierung werden geprüft





Tagesordnung

- TOP 1** Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses
- TOP 2** Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2007
- TOP 3** Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007
- TOP 4** Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007
- TOP 5** Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals und entsprechende Satzungsänderung
- TOP 6** Wahlen zum Aufsichtsrat
- TOP 7** Umfirmierung und Sitzverlegung (Satzungsänderung)
- TOP 8** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008

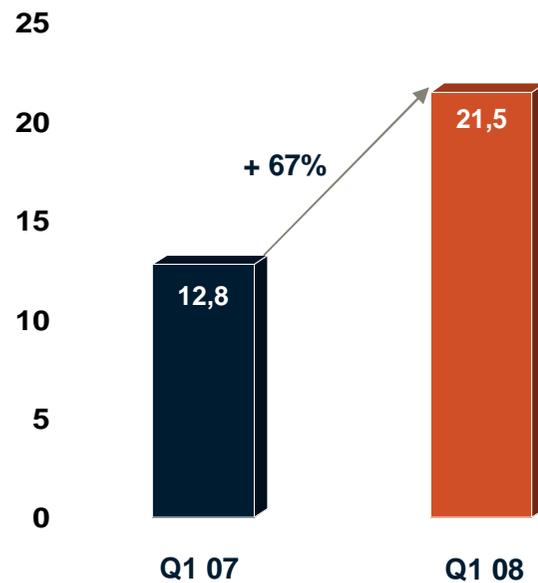
••• I. Quartal 2008



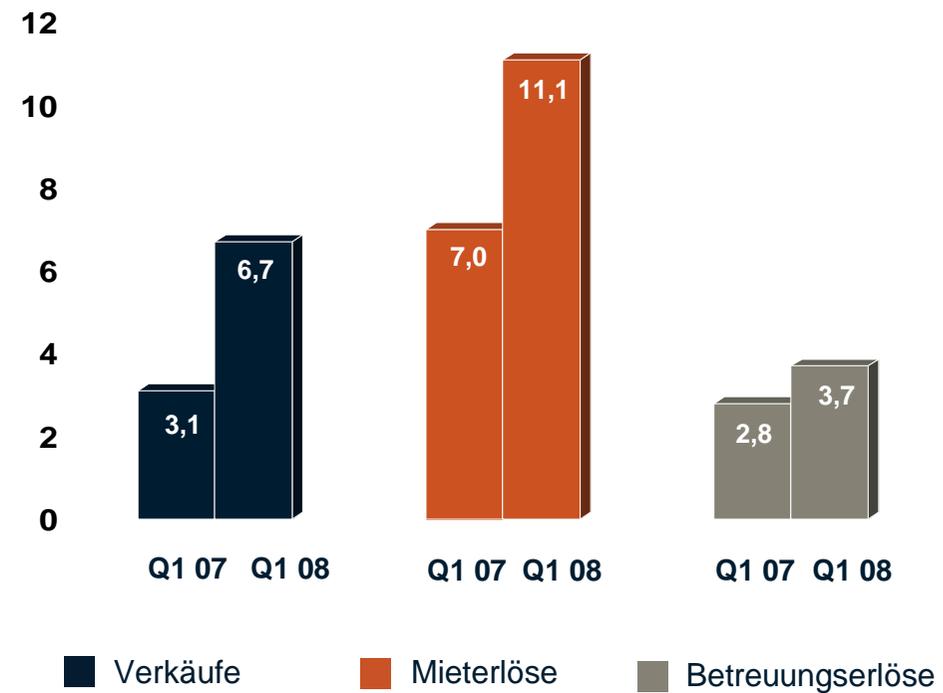
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse (in € Mio.)



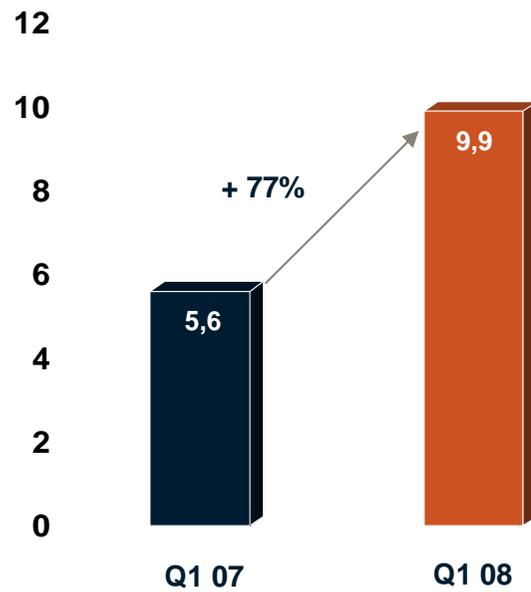
Umsatzerlöse (in € Mio.)



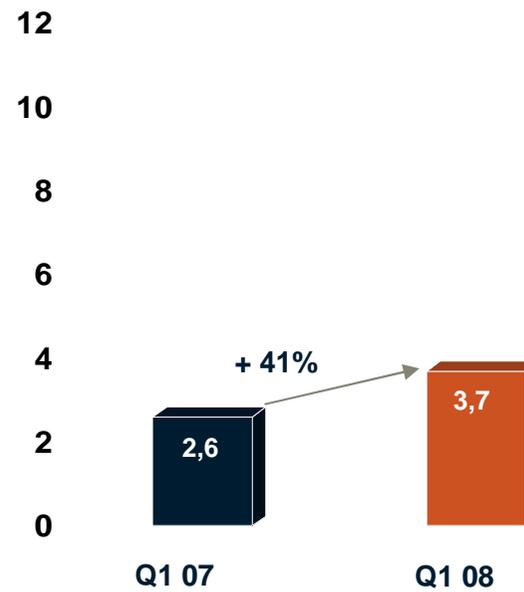
Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

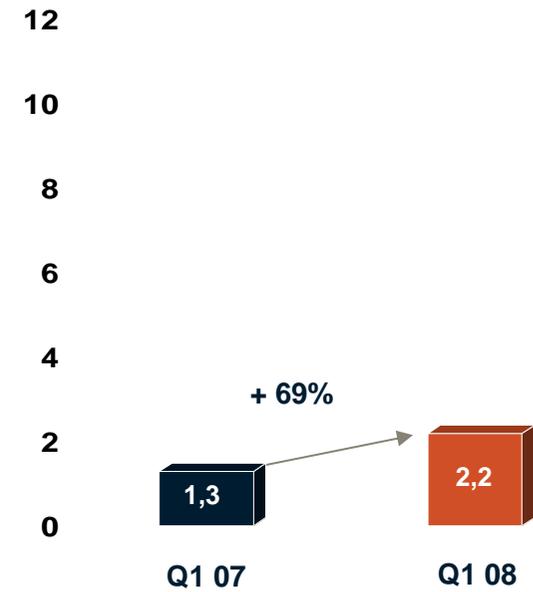
EBIT (in € Mio.)



EBT (in € Mio.)

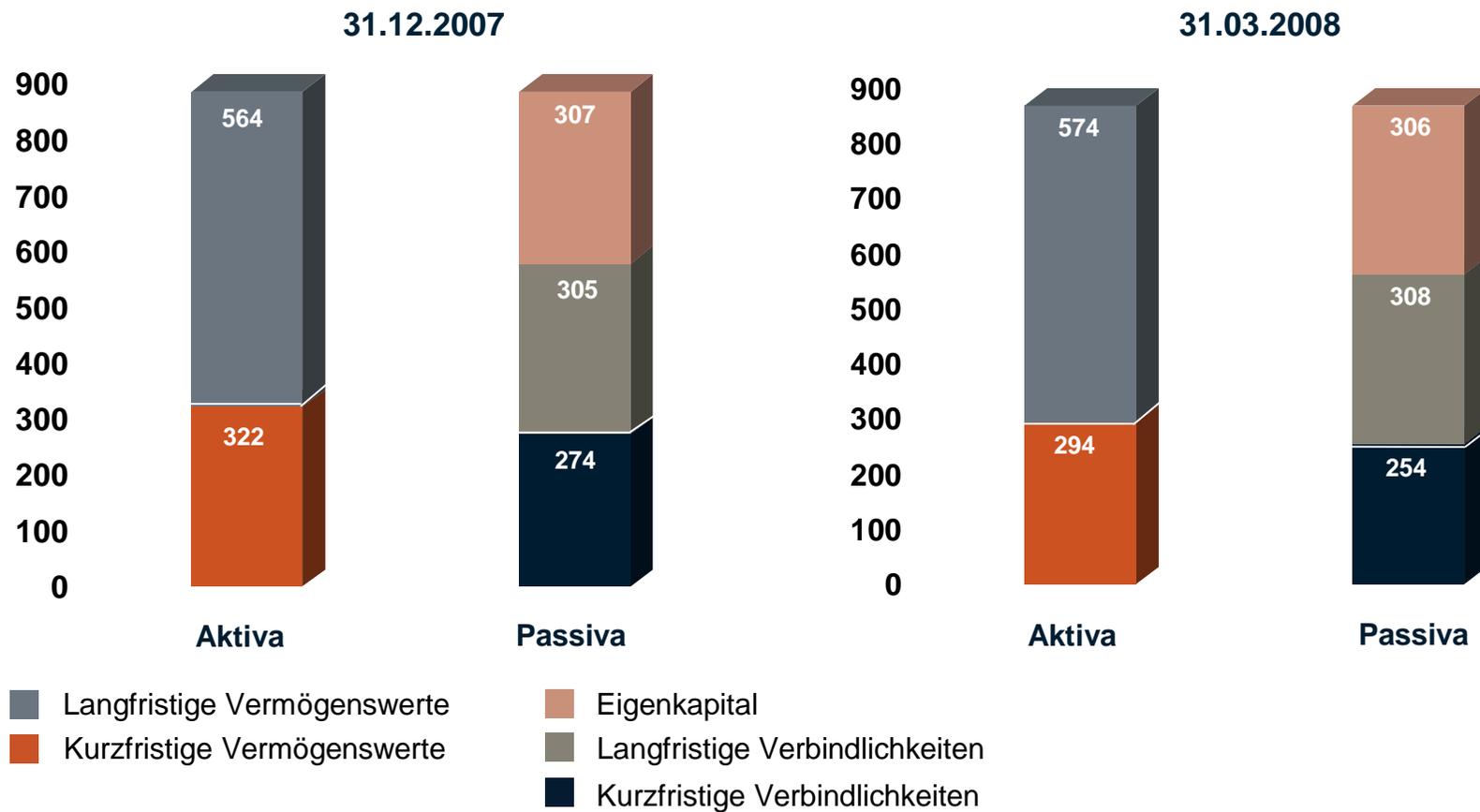


Konzernergebnis nach Steuern (in € Mio.)



Konzernkennzahlen (IFRS)

Konzernbilanz (in € Mio.)



Eigenkapitalquote: 34,6%

Eigenkapitalquote: 35,2%

Konzernstrategie

Buy

- Deutsche Metropolen mit langfristiger Wachstumsperspektive
- Gute, urbane Lagen
- Attraktive Mietrenditen mit hohen Cash-flows
- Fokus auf kleine bis mittlere Immobilienportfolien
- Detaillierte Due Diligence durch kompetente Mitarbeiter

Build

- Modernisierung und Instandsetzung
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch Ausbau und Aufstockung
- An- und Neubau
- Verbesserung des Umfeldes
- Aktive Wertschöpfung durch Bestandsentwicklungsmaßnahmen

Hold

- Langfristige Bestandshaltung
- Mietsteigerungspotential nutzen
- Optimierung der Betriebskosten

Service

- Immobiliendienstleistungen für die Gruppe und für Dritte
 - Asset Management
 - Due Diligence
 - Projektsteuerung
 - Baubetreuung
 - Controlling
 - Finanzbuchhaltung
 - Öffentlichkeitsarbeit
 - Akquisitionen

Wir entwickeln Werte

Vorher



Nachher



Ausblick 2008

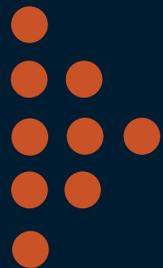
- Investitionen in Höhe von € 50 Mio. in Bestand und Projektentwicklung geplant
- Akquisitionen in Höhe von € 100 Mio. für attraktive Portfolien mit hohen Cash Flows und Entwicklungspotenzial geplant
- REIT Platzierung sobald der Kapitalmarkt eine faire Bewertung zulässt. Alternativen werden geprüft.
- Allgemein wird weiterhin eine positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes erwartet
- Moderates Ergebniswachstum



Zusammenfassung

- Gute Eigenkapitalausstattung
- Coverage und gute Bewertung der Analysten:
 - Berenberg Bank
 - CB Seydler
 - IRICIC
 - HSH Nordbank
 - SES Research
 - Unicredit/ Hypo Vereinsbank
- Beständiges Interesse internationaler Investoren
- Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!