



# TAG

**Ordentliche Hauptversammlung**  
17. Juni 2016 in Hamburg

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# Redner Rolf Elgeti

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats



Physikerviertel, Schwerin

# TAG Aufsichtsrat

- **Rolf Elgeti**  
Vorsitzender  
seit November 2014
- **Lothar Lanz**  
Stellvertretender Vorsitzender  
seit Juni 2013
- **Dr. Philipp K. Wagner**  
seit Juni 2013
- **Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht**  
seit Juni 2014
- **Harald Kintzel**  
Arbeitnehmervertreter  
seit April 2015
- **Marco Schellenberg**  
Arbeitnehmervertreter  
seit April 2015



Bestensee



Salzgitter

# Redner Martin Thiel

Finanzvorstand



Munte Bauten, Salzgitter

# TWAG 2016

Highlights 2015

# TAG Highlights 2015

## Operative Entwicklung in 2015

	FY 2015	FY 2014
▪ <b>Leerstand</b> (Wohneinheiten)	<b>7,5%</b>	8,1% / 9,0%*
▪ <b>Netto-Ist-Miete</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>5,04</b>	5,00 / 4,97*
▪ <b>L-f-L Mietwachstum Y-o-Y</b>	<b>1,6%</b>	1,2%
▪ <b>L-f-L Mietwachstum Y-o-Y inkl. Leerstandsreduktion</b>	<b>3,3%</b>	2,1%
▪ <b>FFO I</b> (EUR/Mio.)	<b>76,3</b>	74,5
▪ <b>FFO I</b> (EUR/Aktie)	<b>0,62</b>	0,58

\* : inkl. An- und Verkäufe 2014

## NAV- Wachstum und LTV-Reduktion

	31 Dez-2015	31 Dez-2014
▪ <b>EPRA NAV</b> (EUR/Aktie)	<b>10,64</b>	10,10
▪ <b>LTV</b>	<b>60,7%</b>	62,2%
▪ <b>LTV</b> (inkl. Wandelschuldverschreibungen)	<b>62,7%</b>	65,3%

## Akquisitionen und Verkäufe in 2015

- **Akquisitionen**      **5.300** Wohneinheiten  
Gesamtkaufpreis EUR 158,7 Mio.  
Netto-Ist-Miete von EUR 15,8 Mio. p.a.  
Multiplikator ca. 10,0x  
Leerstandsrate 12,1%
- **Verkäufe**            **1.900** Wohn- und Gewerbeeinheiten  
Verkaufspreis insgesamt EUR 220,9 Mio.; Nettoliquiditätszufluss EUR 116,5 Mio.  
Netto-Ist-Miete von EUR 11,4 Mio. p.a.  
Multiplikator ca. 19,4x.

# TAAG 2016

Strategie und Portfolio

- **“High Yield” Anlageprofil**

- Höchste Renditen bei Dividende und FFO innerhalb der Peer-Group
- Rendite auf Basis der einzelnen Aktie steht im Vordergrund, nicht das Wachstum in absoluten Größenordnungen

## Klare Differenzierung der Anlagestrategie

- **Kapital-Disziplin und Effizienz**

- Effiziente Kapitalstruktur als wesentliches Unternehmensziel
- Disziplinierte Kapitalallokierung einschließlich An- und Verkäufe

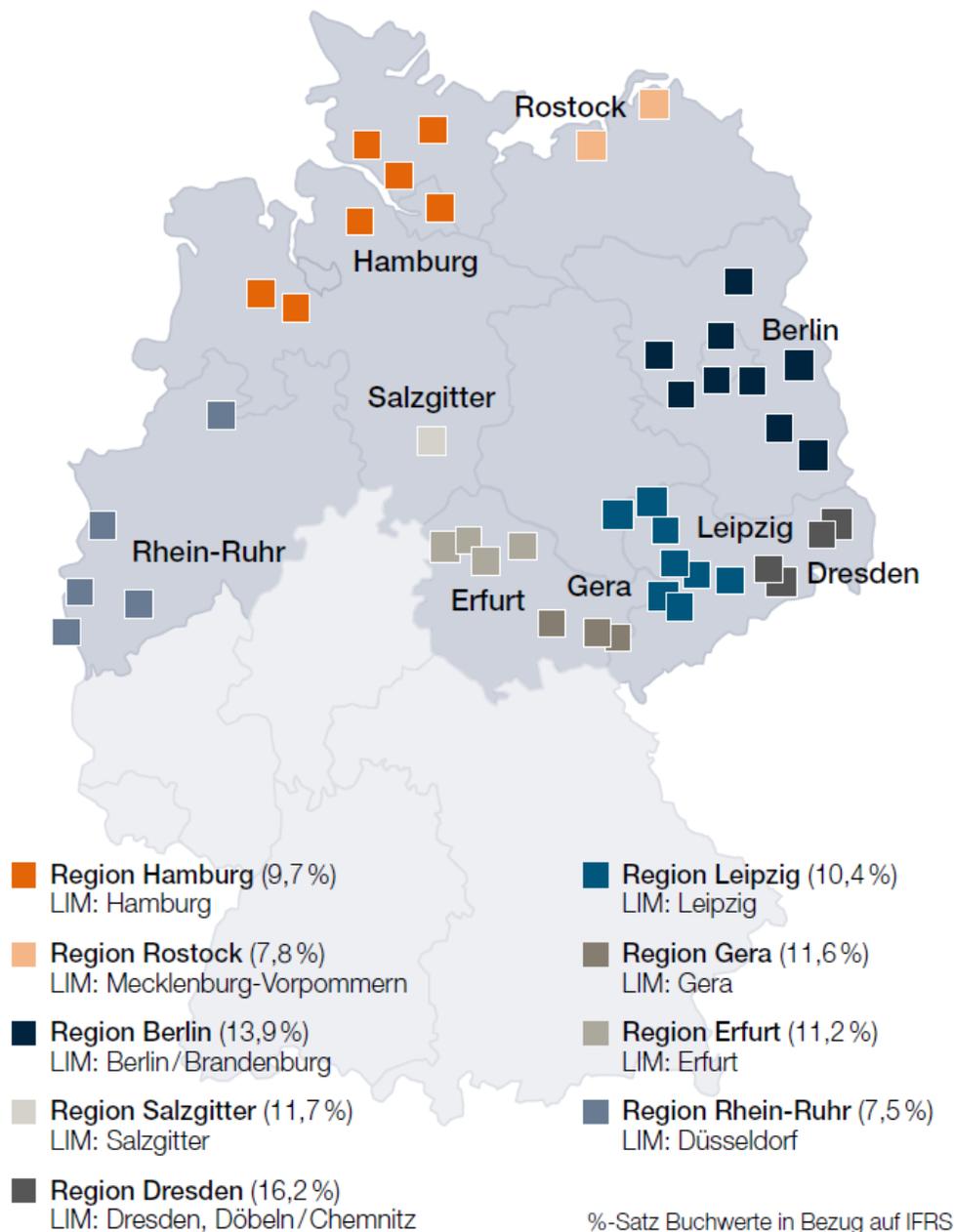
## Optimierung der Kapitalstruktur

- **Marktführer in bestimmten Regionen**

- TAG hat als erste Wohnimmobiliengesellschaften den “ABBA” Ansatz umgesetzt – Konzentration und Investition in A-Lagen von B- Städten bzw. B-Lagen von A-Städten
- Dauernde Verbesserung von Service- Angeboten und Konzepten für Mieter

## Bezahlbarer Wohnraum mit regionalem Schwerpunkt in Nord- und Ostdeutschland

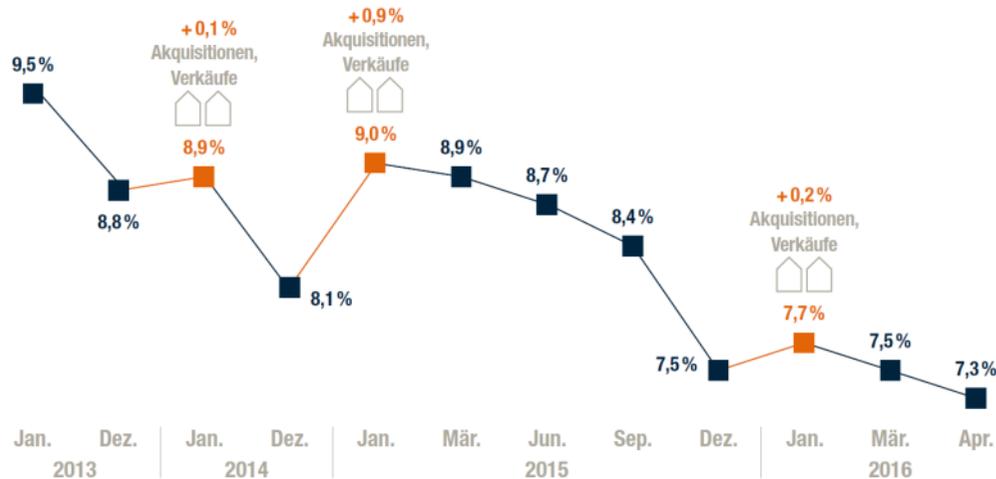
# TAG Portfolio zum 31.12.2015



	31.12.2015	31.12.2014
Einheiten	78.015	72.530
Fläche	4.765.897	4.436.670
Immobilienvolumen in TEUR	3.577.899	3.371.269
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (Gesamt)	5,19	5,16
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (Wohnportfolio)	5,04	5,00
Annualisierte Netto-Ist-Miete in TEUR (Gesamt)	269.722	252.287
Leerstand in % (Gesamt)	8,2	9,0
Leerstand in % (Wohnportfolio)	7,5	8,1

# TAG Leerstandsentwicklung

## Wohnportfolio 2013 - 2016



- Nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien und Vermietungskonzepte zeigen deutliche Erfolge insbesondere bei Neuakquisitionen
- Stetige Verbesserung im Asset- und Property Management führen zu deutlichem Leerstandsabbau
- Neuakquisitionen mit höherem Leerstand und Verkäufe von Portfolio mit niedrigem Leerstand (z.B. Berlin) führen zum Anstieg der Leerstandsquote

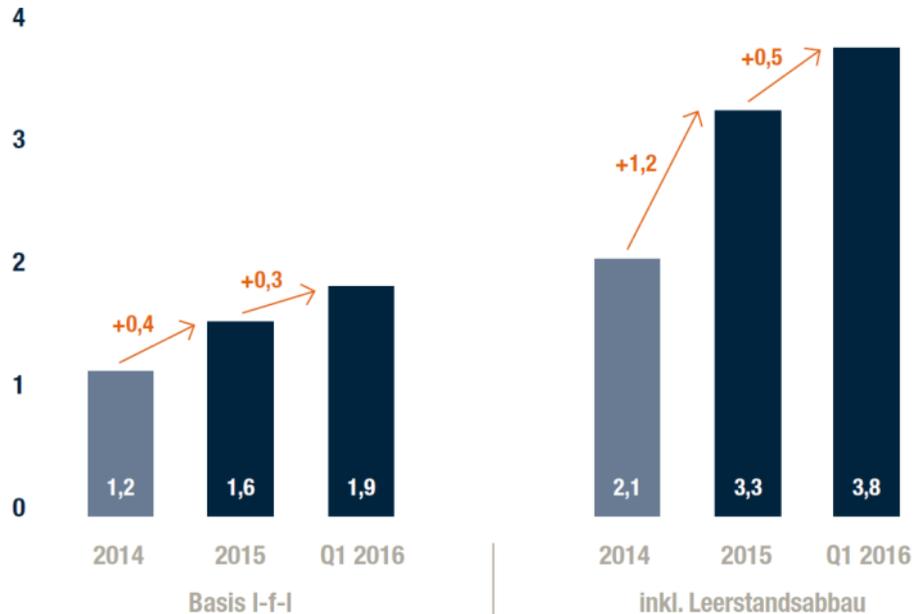
## Salzgitter Region 2013 - 2016



- Weiterhin starker Leerstandsabbau in Salzgitter mit rund 300 Basispunkten p.a.
- Marktgerechte Produkte für Studenten, Singles, Familien oder ältere Menschen werden stark nachgefragt
- Gezielte Investitionen für Modernisierungen und Sanierungen zahlen sich aus

# TAG Mietwachstum

in %



- **Mietwachstum und Leerstandsabbau sind die beiden Haupttreiber für steigendes Mietwachstum bei TAG**

- TAG investiert überwiegend in Regionen mit positiver und stabiler Mietpreisentwicklung und kauft dort bewusst Portfolio mit Leerstand an, der leicht über dem Durchschnitt liegt
- Durch gezielte Modernisierungs- oder Sanierungsprogramme und effizientes Bewirtschaften der Bestände ist TAG in der Lage, Leerstände dauerhaft zu reduzieren
- Weitere Reduzierung von Nebenkosten und ein besserer Mieterservice machen unsere Wohnungen attraktiv



Salzgitter



# TAG Akquisitionen 2015

Ankauf	Sachsen/ Sachsen- Anhalt Mai-2015	Brandenburg Jun-2015	Rügen Jul-2015	Brandenburg Nov-2015	NRW/ Niedersachsen Nov-2015	Sachsen Dez-2015	Sachsen- Anhalt Dez-2015	<b>Gesamt 2015</b>
Einheiten	860	134	180	1.776	1.304	972	96	5.322
Leerstand	14,8%	1,3%	6,2%	18,6%	11,3%	3,8%	6,3%	12,1%
Ankaufpreis EUR Mio.	18,6	8,8	8,2	41,5	36,8	39,5	5,3	158,7
Region/ Lage	Leipzig, Dresden, Magdeburg, etc.	Brandenburg	Rügen	Brandenburg	Bochum, Eschweiler, Goslar etc.	Chemnitz, Riesa etc.	Bitterfeld	
Multiplikatoren	7,9x	11,1x	11,9x	10,1x	9,2x	11,8x	10,6x	10,0x
								

**5,322 Einheiten zum Kaufpreis von EUR 158,7 Mio.  
Faktor von durchschnittlich 10,0x**

# TAG Verkauf 2015

	Berlin (Marzahn/ Hellersdorf) Apr-2015	Stuttgart (Gewerbe) Okt-2015	Hamburg (Wedel) Dez-2015	Privatisierung in verschiedenen Städten 2015	Gesamt 2015
<b>Einheiten</b>	972	182	100	679	1.933
<b>Verkaufspreis EUR Mio.</b>	59,8	87,5	9,0	64,6	220,9
<b>Nettozufluss an liquiden Mitteln EUR Mio.</b>	34,6	40,3	6,3	35,3	116,5
<b>Buchgewinn (IFRS) EUR Mio.</b>	10,7	7,3	1,8	3,9	23,7
<b>Multiplikatoren</b>	17,0x	21,3x	22,0x	19,0x	19,4x

**1.933 Einheiten zum Verkaufspreis von EUR 220,9 Mio.  
Faktor von durchschnittlich 19,4x**



Berlin



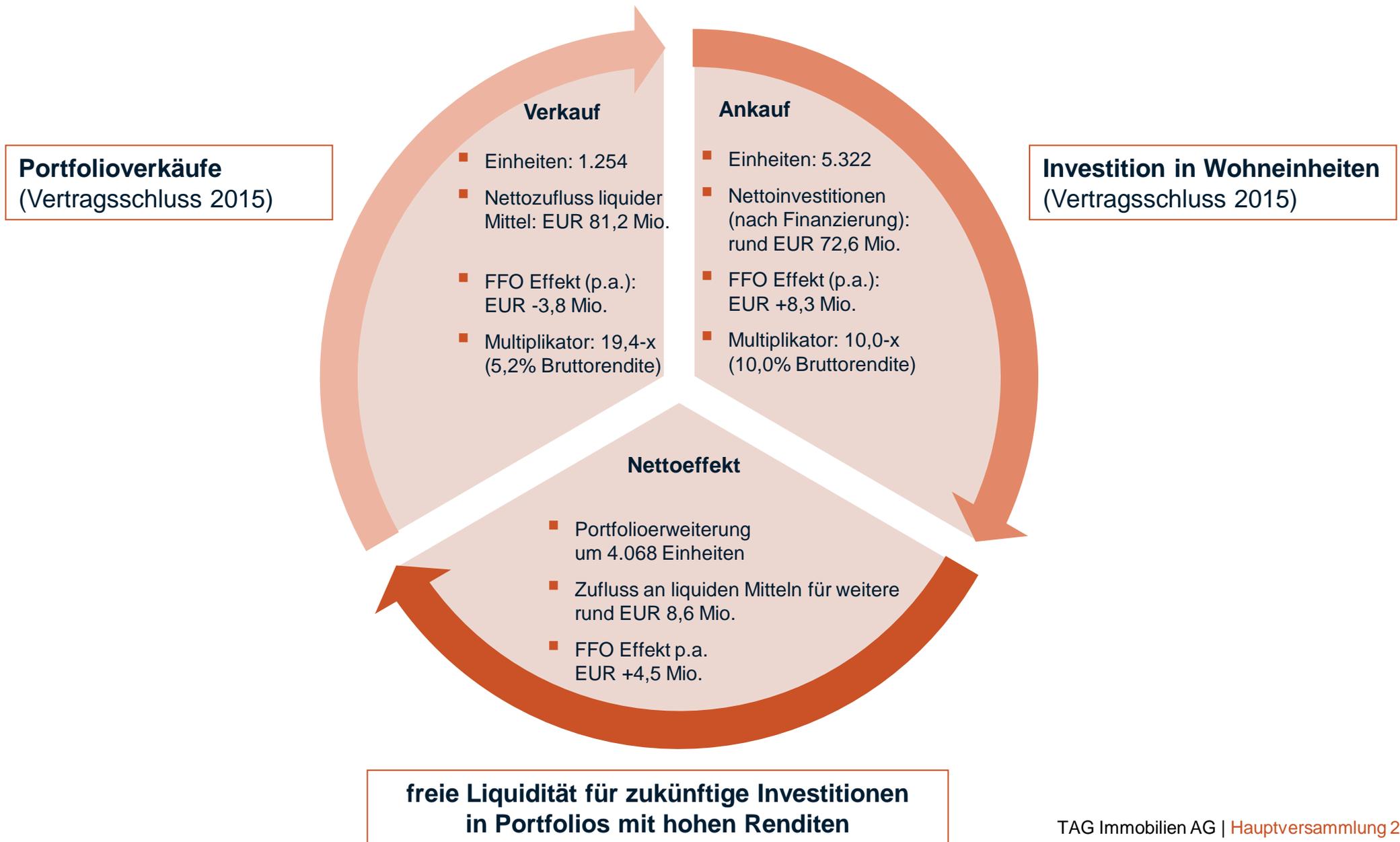
Stuttgart



Wedel

# TAG Kapital- Recycling Strategie in 2015

Realisierung von opportunistischen An- und Verkäufen stärkt unsere Marktposition

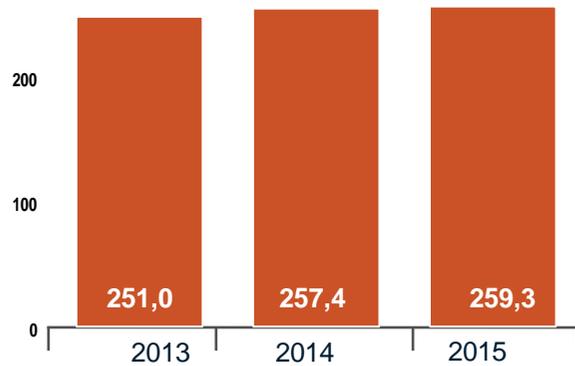


# TAG 2016

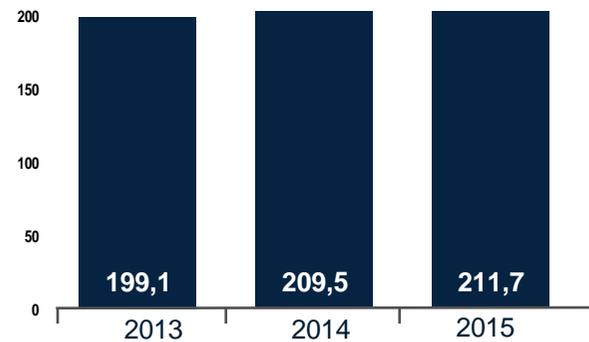
Finanzkennzahlen  
Konzernabschluss 2015

# TAG Kennzahlen GuV im Überblick 2013-2015

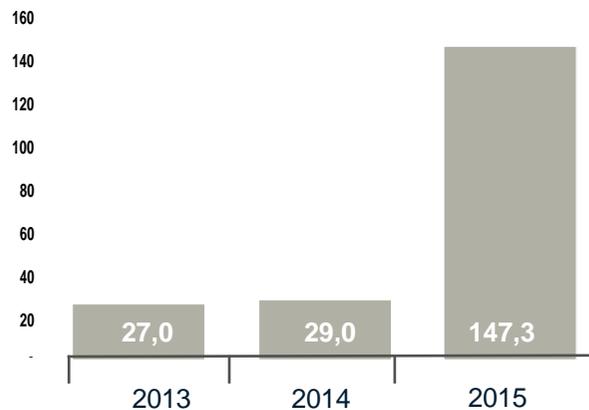
**Mieterlöse** (in EUR Mio.)



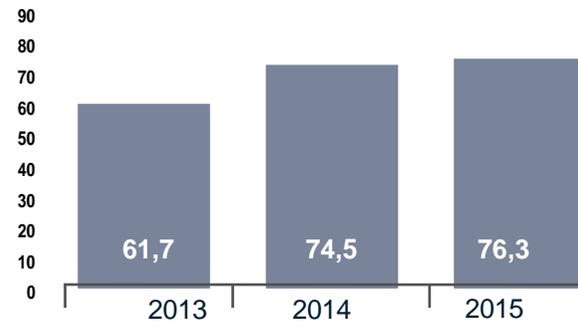
**Mietergebnis** (in EUR Mio.)



**Konzernergebnis** (in EUR Mio.)

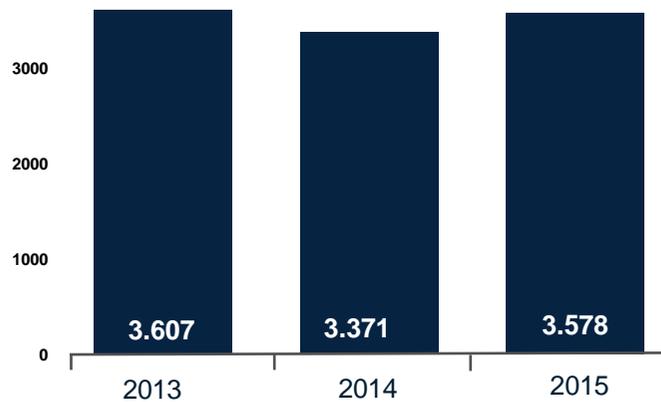


**FFO I** (in EUR Mio.)

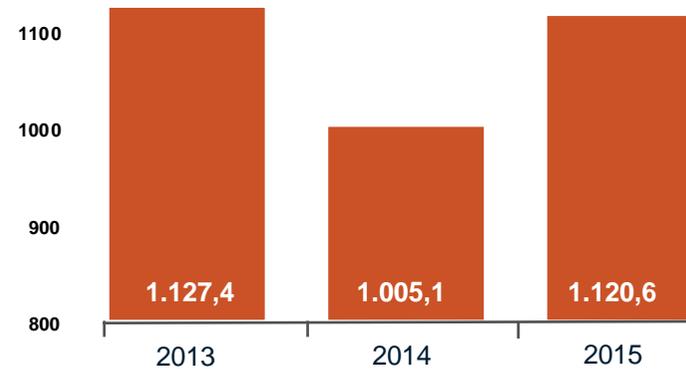


# TAG Kennzahlen Bilanz im Überblick 2013-2015

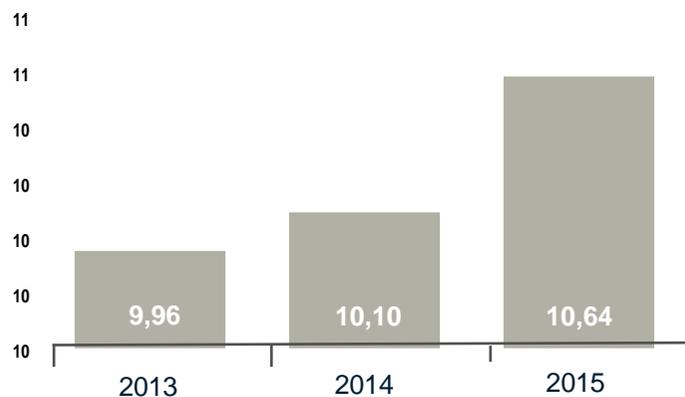
## Immobilienvolumen (in EUR Mio.)



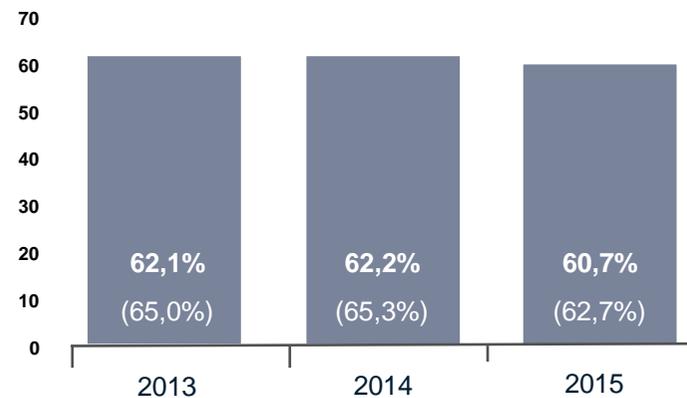
## Eigenkapital (in EUR Mio.)



## NAV je Aktie (in EUR)



## Loan to Value (in %)\*



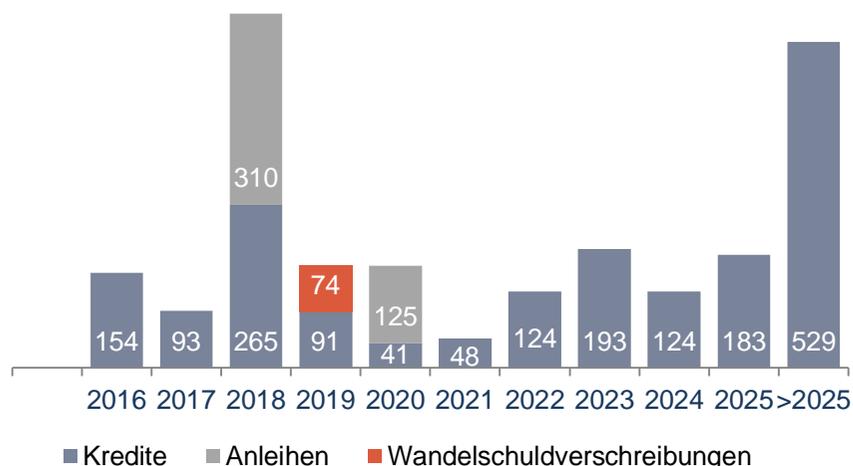
\* **Exklusive ausstehende Wandelschuldverschreibungen**  
(inklusive ausstehende Wandelschuldverschreibungen)

# TAAG 2016

Finanzierungsstruktur

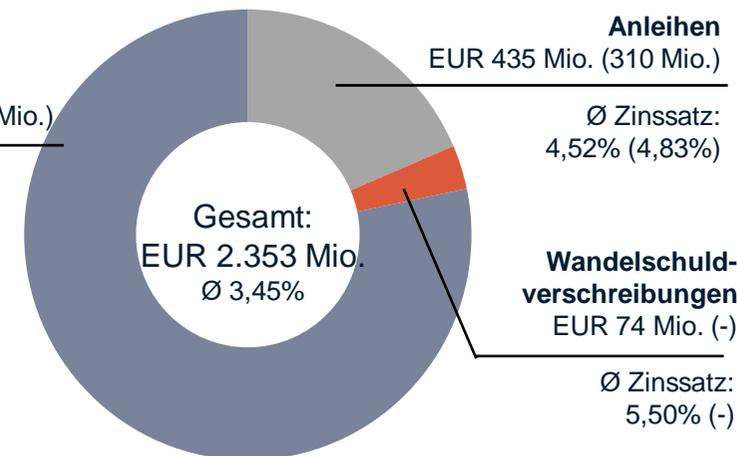
# TAG Finanzierungsstruktur 31.12.2015

Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 in EUR Mio.



Zinssätze und Laufzeiten

**Kredite**  
 EUR 1.844 Mio. (734 Mio.)  
 Ø Zinssatz:  
 3,11% (3,15%)



## Kurz- und mittelfristige Fälligkeiten

- TAG kann derzeit grundschuldbesicherte Bankkredite mit einer 10-Jahreslaufzeit zu Kosten unter 1,5% p.a. abschliessen
- Innerhalb der nächsten 3 Jahre werden Kredite in Höhe von insgesamt EUR 734 Mio. fällig und können ohne Vorfälligkeitsentschädigungen zu günstigen Konditionen refinanziert werden

## Finanzierungskosten und Entwicklung des LTV

- Finanzierungskosten haben sich bis Ende Dezember 2015 auf 3,45% reduziert (3,74% Dez-2014)
- LTV (inkl. Wandelschuldverschreibung) um 260 Basispunkte in 2015 auf 62,7% reduziert
- LTV Zielgröße (inkl. Wandelschuldverschreibung) bei rund 60%

# TAG 2016

Finanzkennzahlen  
Jahresabschluss 2015

# TAG Kennzahlen HGB-Jahresabschluss 2015

- **Bilanzsumme** von EUR 1,8 Mrd., Vermögensgegenstände beinhalten nahezu ausschließlich Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegen Konzernunternehmen
- **Eigenkapital** zum 31. Dezember 2015 bei EUR 955 Mio. (Eigenkapitalquote von rund 53%)
- **Ergebnis** der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 21,1 Mio. durch Erträge aus verbundenen Unternehmen und durch Gewinnabführung der Tochtergesellschaften
- **Jahresüberschuss** von insgesamt EUR 21,0 Mio.
- Übertragung aller **eigenen Aktien** auf eine Tochtergesellschaft



Dresden

Dividendenzahlung von EUR 0,55 je Aktie aus dem HGB Bilanzgewinn

# TAAG 2016

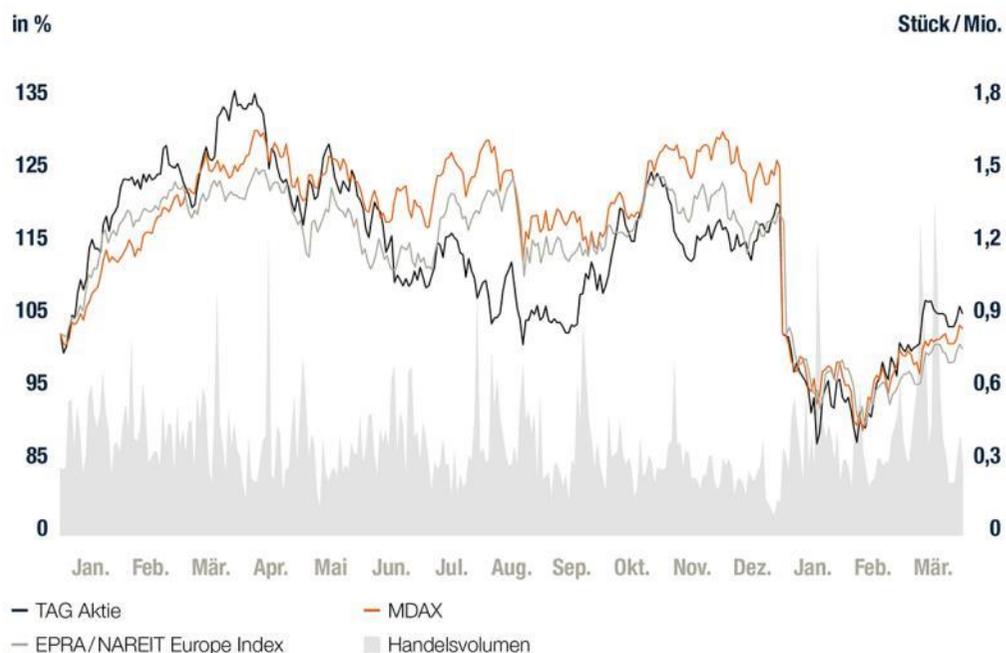
Kapitalmarktdaten

# TAG Aktuelle Kapitalmarktdaten 31.03.2016

- Hoch/Tief (Q1 2016) EUR 12,09 /EUR 9,85
- Anzahl Aktien (emittiert) 136,6 Mio.
- Aktienanzahl (ausstehend) 132,5 Mio.
- Marktkapitalisierung 31. März 2016 EUR 1,624 Mrd.
- Indizes MDAX/EPRA
- Free Float \* 97%

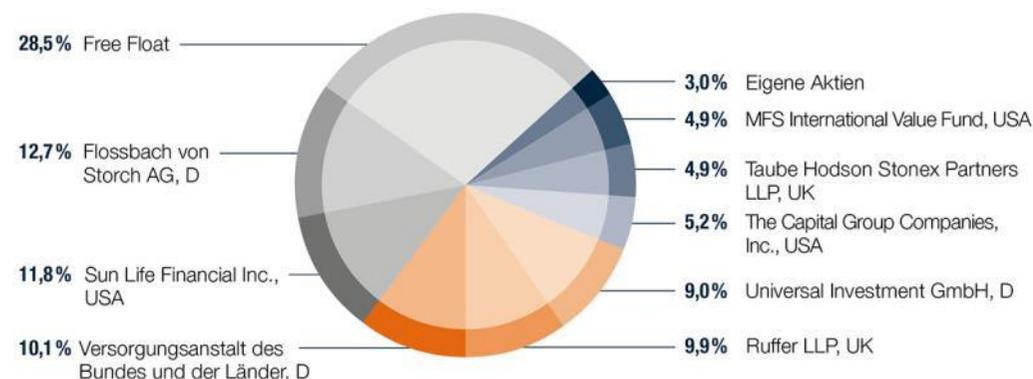
\* Nach Definition der Deutsche Börse inkl. institutioneller Investoren, eigene Aktien TAG nicht einbezogen

## ■ Aktienkurs



Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel in EUR	Datum
Odyssey	Manuel Martin	Neutral	12.50	11-Mai-16
MM Warburg	Moritz Rieser	Hold	10.50	11-Mai-16
Kempen&Co.	Bernd Stahli	Sell	11.20	10-Mai-16
Bankhaus Lampe	Georg Kanders	Buy	13.00	10-Mai-16
Baader Bank	André Remke	Hold	10.00	10-Mai-16
Berenberg	Kai Klose	Buy	14.00	09-Mai-16
Commerzbank	Thomas Rothaeusler	Hold	11.80	04-Mai-16
VictoriaPartners	Bernd Janssen	N/A	11.00-12.50	28-Apr-16
Morgan Stanley	Bianca Riemer	Underweight	9.20	04-Apr-16
Nord/LB	Michael Seufert	Hold	11.00	17-Mär-16
Merrill Lynch	Mike Bessell	Underperform	10.40	03-Mär-16
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Buy	13.00	26-Feb-16
HSBC	Thomas Martin	Buy	13.30	25-Feb-16
Barclays	David Prescott	Underweight	9.80	20-Jan-16
S&P Capital IQ	William Howlett	Buy	13.00	06-Nov-15
Citigroup	Aaron Guy	Neutral	12.20	21-Jul-15
<b>Median</b>			<b>11.75</b>	

## ■ Aktionärsstruktur zum 31. März 2016



# TAAG 2016

Q1 2016 und Ausblick

# TAG Highlights Q1 2016

## Operative Erfolge

	Q1 2016	Q4 2015	Q1 2015
▪ <b>Leerstand</b> (Wohneinheiten)	7,5%	7,5%/7,7%*	8,9%
▪ <b>L-f-L Mietwachstum Y-o-Y</b>	1,9%	1,6%	1,0%
▪ <b>L-f-L Mietwachstum Y-o-Y inkl. Leerstandsabbau</b>	3,8%	3,3%	2,5%
▪ <b>Netto-Ist-Miete</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	5,02	5,04/ 5,00*	4,98
▪ <b>FFO I</b> (EUR/m)	21,6	20,7	18,1
▪ <b>FFO I</b> (EUR/Aktie)	0,17	0,16	0,15

\*inkl. An- und Verkauf 2015

## NAV und LTV

	31 Mär-2016	31 Dez-2015	31 Mär-2015
▪ <b>EPRA NAV</b> (EUR/Aktie)	10,76	10,64	10,24
▪ <b>LTV</b>	59,0%	60,7%	62,4%
▪ <b>LTV</b> (inkl. WSV)	61,0%	62,7%	65,2%

## An- und Verkauf

- **Akquisitionen** Nutzen- und Lasten-Wechsel einer Akquisition in Sachsen mit 972 Wohneinheiten zum 31 Januar 2016 (Vertragsschluss Dezember 2015).  
Kaufpreis EUR 39,5 Mio. (entspricht dem 11,8- fachen der aktuellen Netto-Kaltmiete von EUR 3,36 Mio. p.a.).  
Leerstand im Portfolio bei 3,8% zum Ankaufszeitpunkt.
- **Verkauf** 118 Wohneinheiten wurden in Q1 2016 verkauft. Gesamtverkaufserlöse in Höhe von EUR 6,5 Mio. Buchgewinn in Höhe von EUR 0,7 Mio. in Q1 2016. Zufluss an liquiden Mitteln von rund EUR 5,5 Mio.

## Aktien- platzierung

- **Privatplatzierung von 5 Mio. eigenen Aktien im März 2016**
  - Beschleunigtes Bookbuildingverfahren im März 2016 (nach Aktienrückkauf im Sep/Okt 2014 zu EUR 9,30 je Aktie)
  - Platzierungspreis: EUR 11,65 (6,1% Premium zum Dreimonats-Durchschnittskurs/ 9,5% Premium zum EPRA NAV je Aktie)
  - Bruttoerlöse in Höhe von EUR 58,3 Mio. für neue Akquisitionen bzw. weiteren Optimierung der Kapitalstruktur

## Konzern- struktur

- **Colonia Real Estate AG Anteilserhöhung im März 2016/ geplantes Delisting**
  - Anteilserhöhung durch Aktientausch TAG – Colonia Aktien auf 93,9% (2,03 Mio. eigene TAG- Aktien im Tausch für 2,95 Mio. Colonia Aktien)
  - Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages geplant (Zustimmungserfordernis auf HV Colonia am 29. Aug 2016) zur Optimierung der steuerlichen Konzernstruktur ab dem Jahr 2017ff.
  - Geplantes Delisting der Colonia Real Estate AG für Ende 2016

## Vergütungs- system in Aktien

- **Management-Vergütungssystem teilweise in eigenen Aktien**
  - Neu: 50% der variablen Vorstandsvergütung soll zukünftig in eigenen Aktien und zu 50% in bar geleistet werden (bisher 100% in bar) – erstmals ab und für das laufende Geschäftsjahr 2016
  - Übertragung der Aktien erst nach Ablauf von 3 Jahren, Zahlung des Baranteils in 2 anstatt wie bisher in 3 Raten
  - Unverändert ist die Begrenzung der variablen Vergütung in Höhe von TEUR 250 pro Person
  - Bonuskriterien auf Aktienbasis: Entwicklung Börsenkurs, NAV, FFO I, EBT (ohne Bewertungsgewinne) p.a.
  - Zustimmungserfordernis durch die TAG Aktionäre auf der heutigen Hauptversammlung

Prognose  
2016

- **FFO** EUR 84 Mio. – EUR 85 Mio. (EUR 76,3 Mio. in 2015)
- **FFO/Aktie** EUR 0,67 (EUR 0,62 in 2015)
- **Dividende** EUR 0,57 je Aktie (EUR 0,55 für 2015)

## FFO je Aktie in EUR



## Dividende je Aktie in EUR



Gera



Stralsund



Chemnitz

# TAAG 2016

Tagesordnung

# Tagesordnung

- I. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses

---
- II. Verwendung des Bilanzgewinns – Dividende 2015

---
- III. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015

---
- IV. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015

---
- V. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016

---
- VI. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und der Verwendung eigener Aktien, Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Satzungsänderung

---
- VII. Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2016, Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Satzungsänderung

---
- VIII. Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen, Schaffung eines neuen bedingten Kapitals 2016/I, Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Satzungsänderung

---

# Notizen

# Notizen



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG