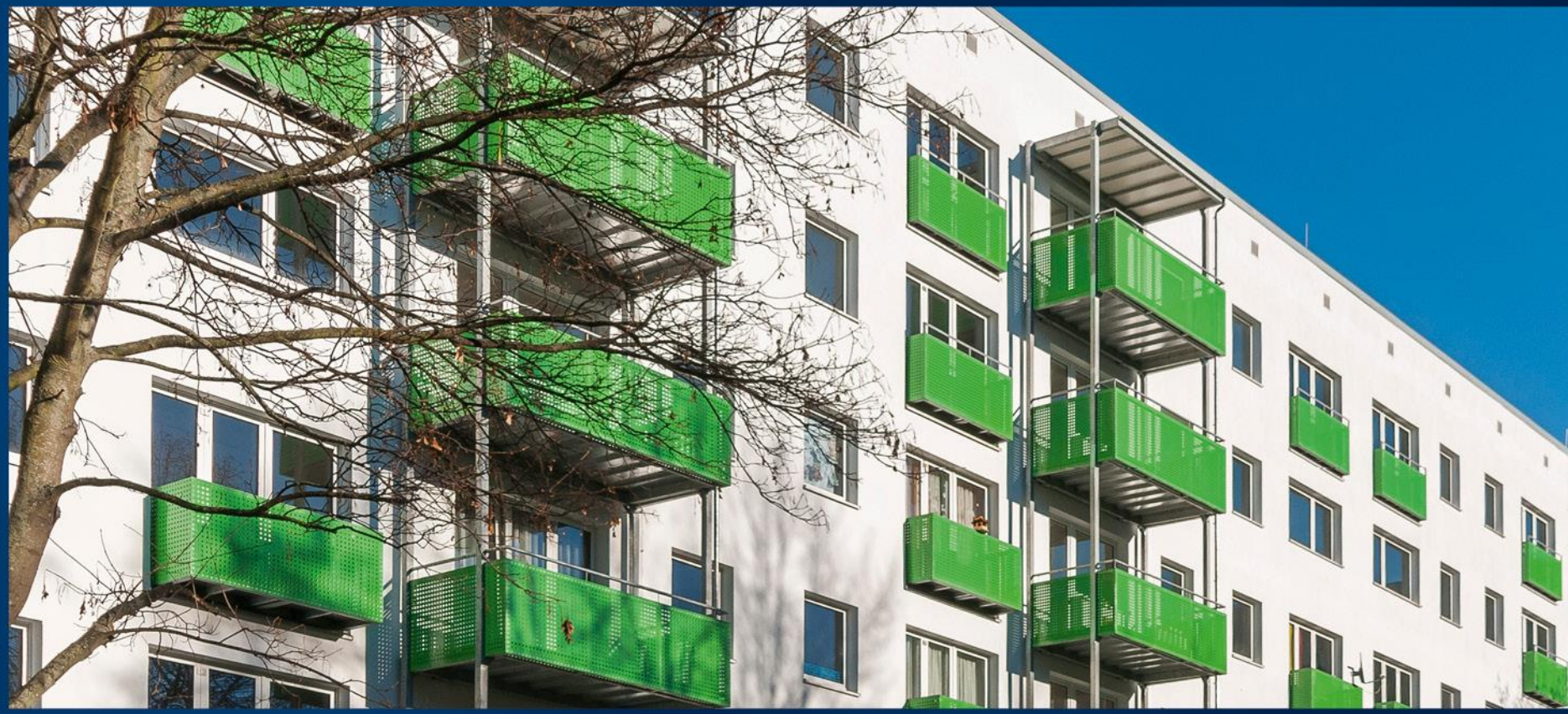


Ordentliche Hauptversammlung

16. Mai 2017 in Hamburg

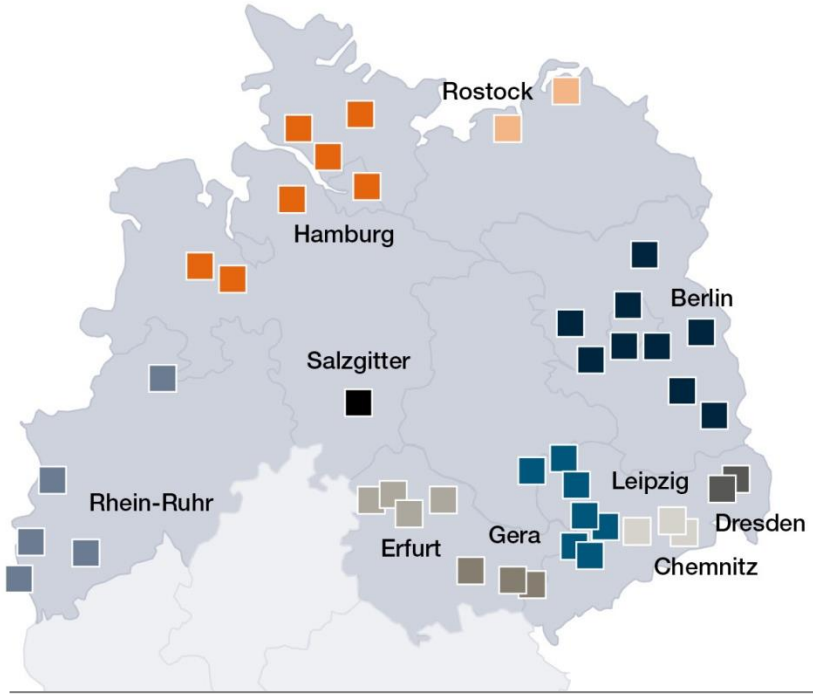
GROWING CASHFLOWS

TAG Immobilien AG

TAG 2017

TAG Überblick und Strategie

TAG Überblick



- Unter den Marktführern der deutschen Wohnimmobilien-gesellschaften
- Bezahlbarer Wohnraum in Nord- und Ostdeutschland

PORTFOLIO DATEN 31. Dez-2016

Einheiten:	ca. 80.000
Immobilienvolumen:	EUR 3,9 Mrd.
EPRA NAV:	EUR 1,6 Mrd.
Jährliche Miete:	EUR 286 Mio.

TAG Historie

1882 – Gründung

2000 – Börsennotierung in Frankfurt

2002 – Akquisition Bau-Verein zu Hamburg AG (ca. 4.500 Wohnungen)

2009 – Konzentration auf langfristige Bestandshaltung von Wohnimmobilien

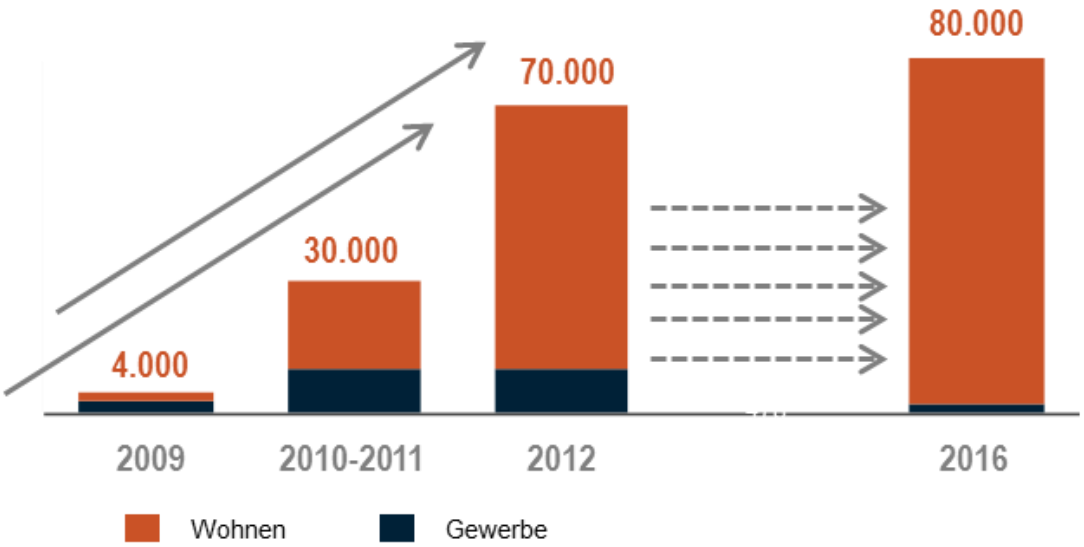
2011 – Übernahme Colonia Real Estate AG (ca. 20.000 Wohnungen)

2012 – Akquisitionen DKB Immobilien AG (ca. 25.000 Wohnungen) und TLG Wohnen GmbH (ca. 11.300 Wohnungen)

2014 – Verkauf Gewerbeimmobilien-portfolio

2017 – Zunehmende Konzentration auf **internes Wachstum**

Entwicklung der Einheiten 2009 – 2016



TAG Strategie

Marktführerschaft in Nord- und Ostdeutschland

Effiziente und dezentrale Verwaltung

Stabile Kapitalstruktur und disziplinierte Investitionen

- “ABBA” Ansatz
- Profitabilität
- Rendite auf Basis der einzelnen Aktie

Internes Wachstum als treibende Kraft

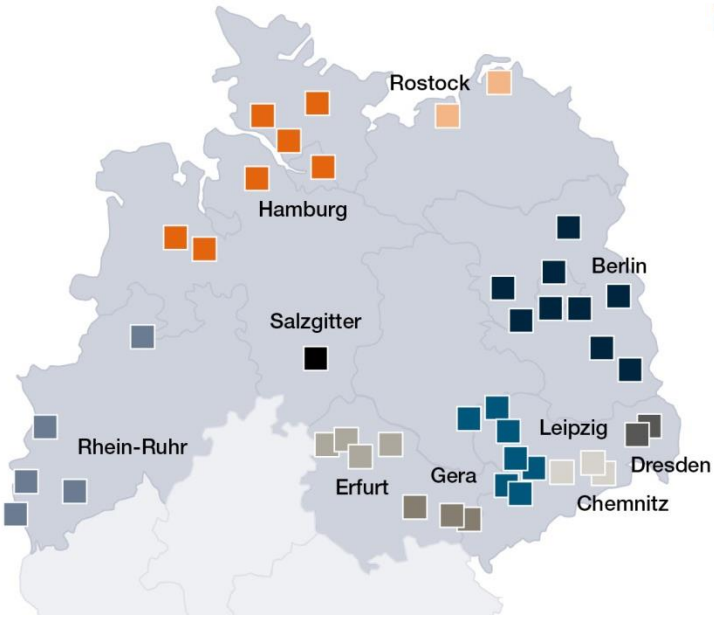
TAG 2017

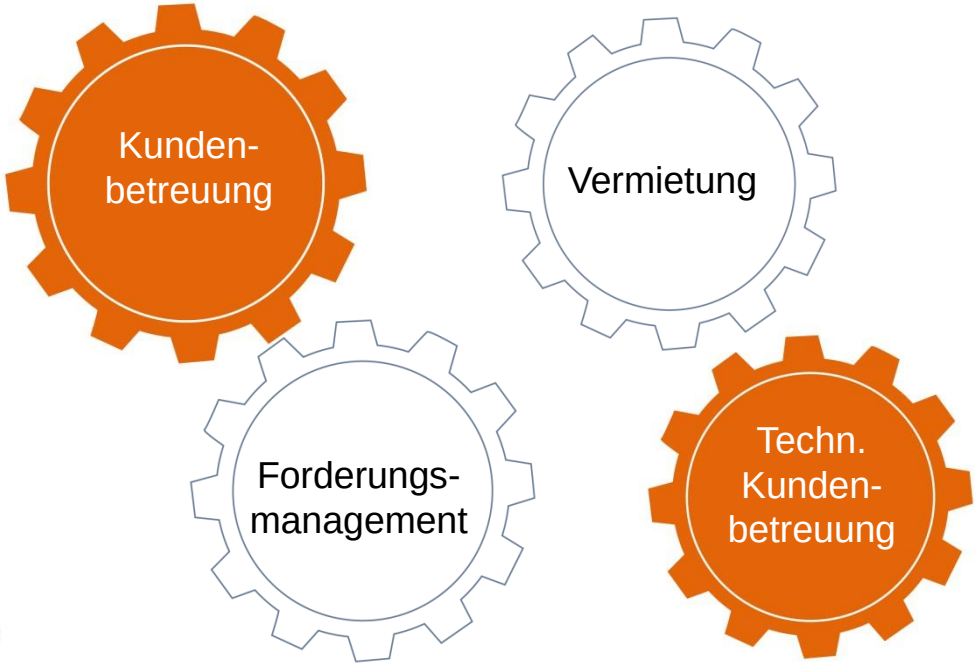
TAG Portfolio

TAG Organisationsstruktur

Strategisches Portfolio Management / Marketing	Ankauf / Verkauf	FM Services	Zentraler Einkauf	Shared Service Center

- **Zentrale** Funktionen



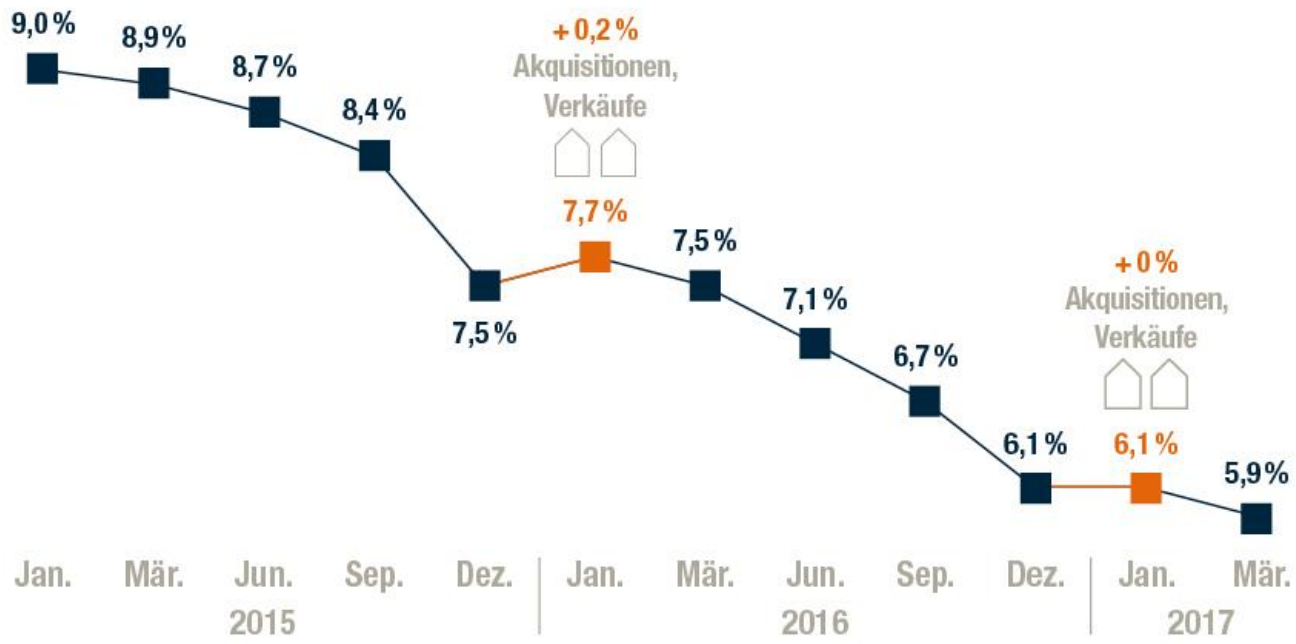


- **Dezentrale** Funktionen der LIM's in allen 10 Regionen

Dezentrale Verantwortung garantiert individuelle Konzepte für regionale Herausforderungen

TAG starker Leerstandsabbau

Leerstandsentwicklung in den Wohneinheiten



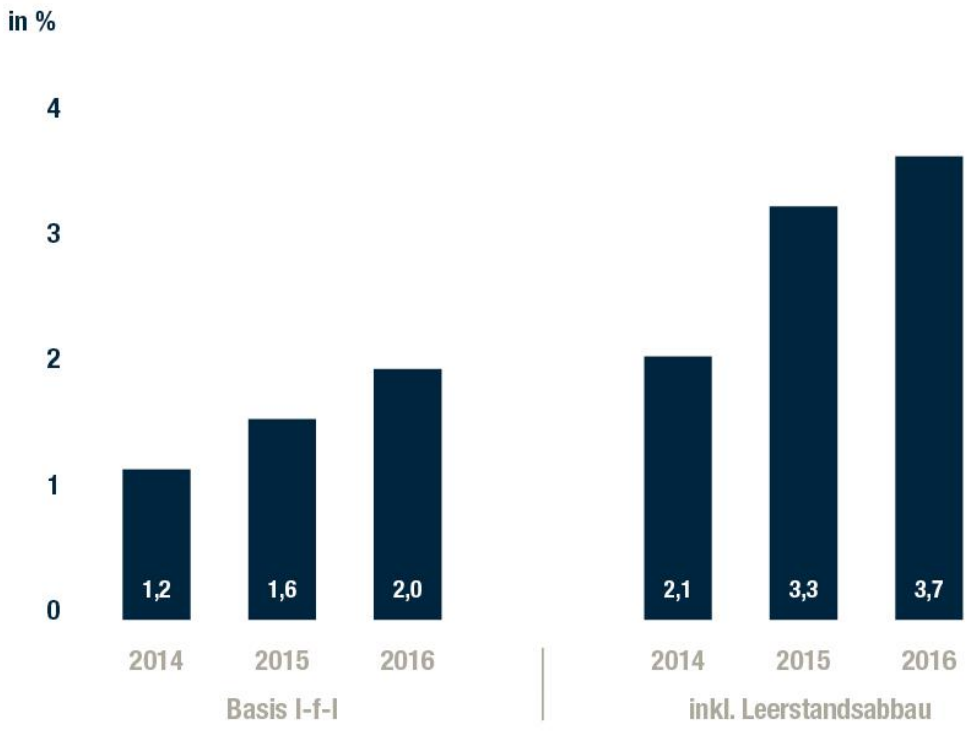
Erfurt

Wittenberg

Riesa

TAG attraktives Mietwachstum

l-f-l Mietwachstum in den Wohneinheiten



Elmshorn

Freiberg

Investitionen in Wohneinheiten

in EUR/m²	2014	2015	2016
Instandhaltungsaufwand und Capex	13,37	15,15	15,41

TAG jährliche Neubewertung der Immobilien

	Dez-2016	Dez-2015
Verkehrswert EUR/m²	ca. 790	ca. 750
Bruttorendite	7,4%	7,6%
Bewertungsmultiplikator	13,5x	13,2x

Konservative Bewertung auf Basis operativer (Über-) performance

Schwerin

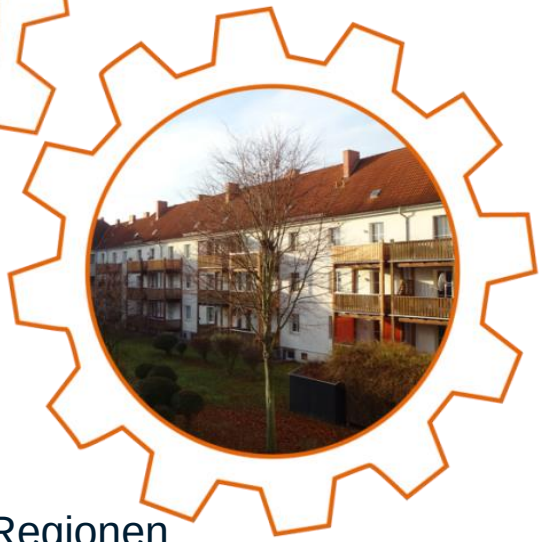
Riesa

Frödenberg

TAG 2017

TAG An- und Verkäufe

TAG Ankaufskriterien



WERT-STEIGERUNG

- Positive Auswirkung auf NAV und FFO je Aktie

GEOGRAFISCHE LAGE

- Konzentration auf Portfolios in TAG-Regionen

CHARAKTERISTISCHE EIGENSCHAFTEN

- Fokus Wohnimmobilien
- keine Entwicklungsprojekte

TAG Akquisitionen 2016 und Q1 2017

	Thüringen/ Sachsen-Anhalt Nov-2016	Thüringen Dez-2016	Sachsen-Anhalt Dez-2016	NRW Dez-2016	Gesamt FY 2016	Brandenburg Feb-2017	Sachsen-Anhalt Mär-2017	Gesamt Q1 2017
Einheiten	353	887	303	107	1.650	1.441	1.252	2.693
Leerstand	11,0%	2,7%	8,5%	1,0%	5,4%	19,3%	7,2%	13,7%
Kaufpreis in EUR Mio.	11,1	34,3	11,7	6,5	63,6	41,9	42,9	84,8
Region	Erfurt, Altenburg	Gotha	Dessau	Hemer/ Iserlohn	---	Stadt Brandenburg	Halle an der Saale	---
Nutzen-Lasten-Übergang	Dez-2016	Dez-2016	Dez-2016	Dez-2016	---	Ende Q2 2017	Ende Q2 2017	---
Multiplikatoren	11,6x	12,9x	12,2x	12,1x	12,4x	12,3x	12,4x	12,3x

Im Q4 2016 und Q1 2017 rund 4.300 Einheiten zu einem Faktor von durchschnittlich 12,3x erworben

TAG Verkäufe 2016 und Q1 2017

	Gewerbe 2016	Privatisierung/ laufende Verkäufe 2016	Gesamt FY 2016	Privatisierung/ laufende Verkäufe Q1 2017
Einheiten	2	717	719	684
Verkaufspreis in EUR Mio.	12,4	37,3	49,7	11,2
Nettozufluss an liquiden Mitteln in EUR Mio.	12,4	25,8	38,2	5,0
Buchgewinn (IFRS) in EUR Mio.	0,2	5,1	5,3	0,5
Region	Leipzig, Freiburg	Verschiedene Standorte	---	Verschiedene Standorte
Nutzen-Lasten-Übergang	Q1 2017	2016	---	Q1 und Q2 2017
Multiplikator	11,3x	16,2x	14,6x	6,2x

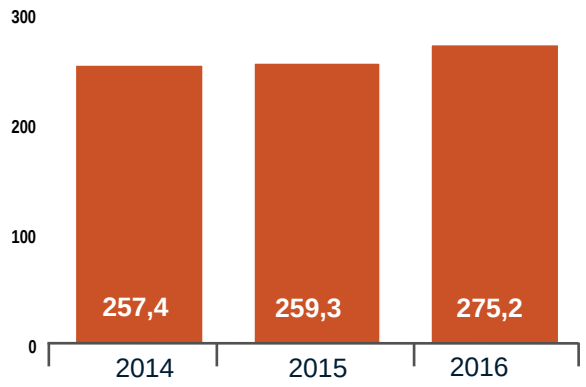
Wenige Verkäufe in 2016 and Q1 2017, Fokus auf Verkauf von non-core Beständen

TAG 2017

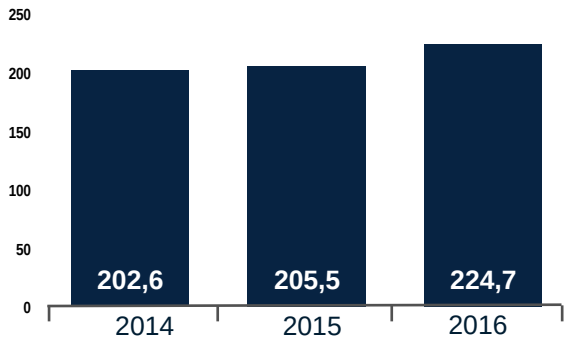
Kennzahlen Konzernabschluss 2016

TAG Kennzahlen GuV

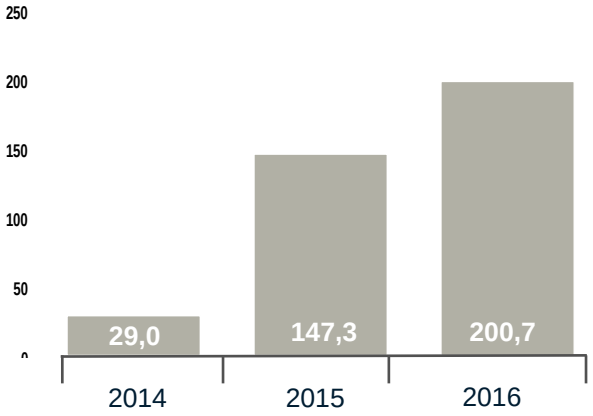
Mieterlöse (in EUR Mio.)



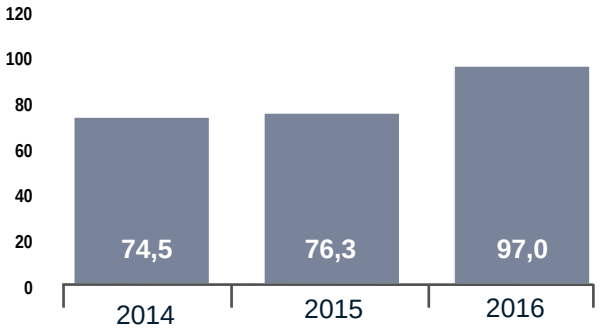
Mietergebnis (in EUR Mio.)



Konzernergebnis (in EUR Mio.)

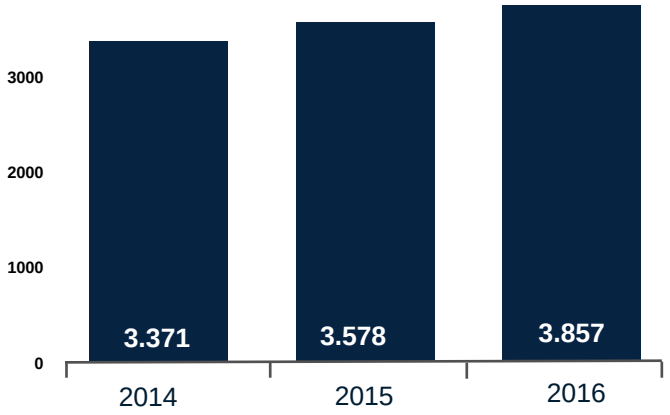


FFO I (in EUR Mio.)

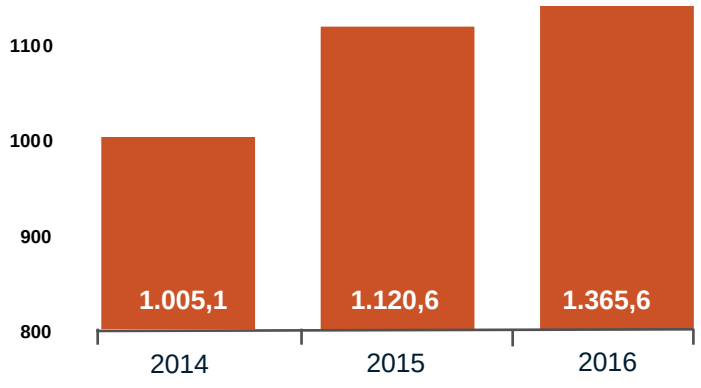


TAG Kennzahlen Bilanz

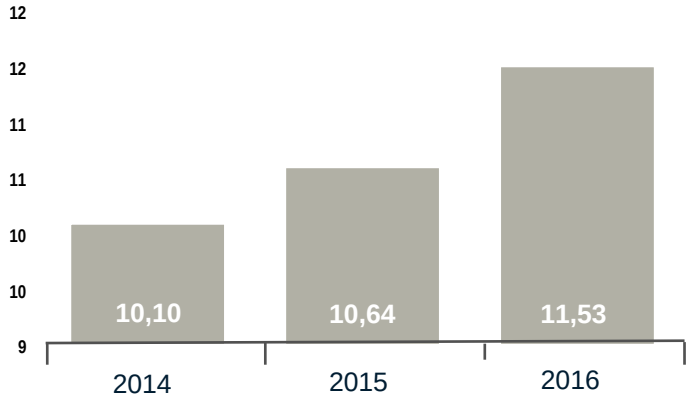
Immobilienvolumen (in EUR Mio.)



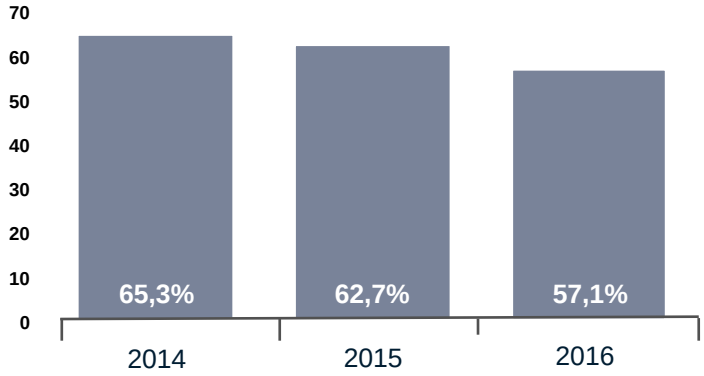
Eigenkapital (in EUR Mio.)



NAV je Aktie (in EUR)



Loan to Value

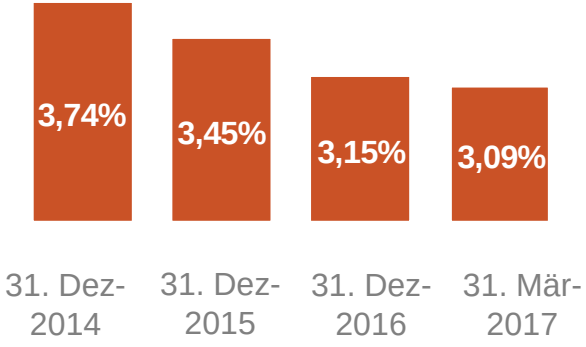


TAG 2017

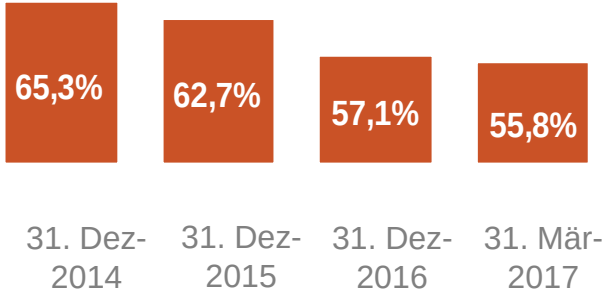
TAG Finanzierungsstruktur

TAG Finanzierungskosten und LTV

Zinsaufwand Ø



LTV



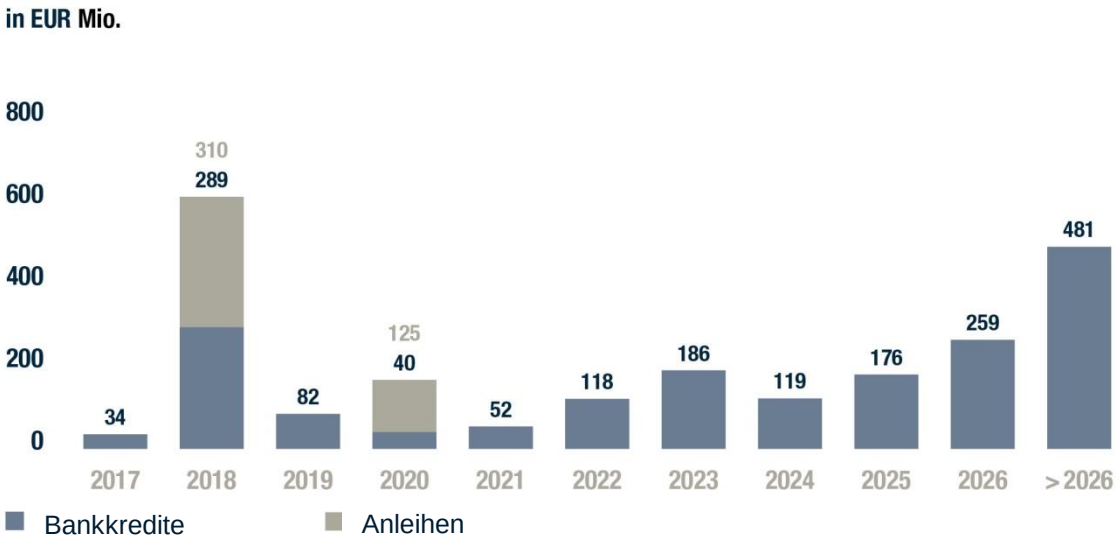
Chemnitz

Riesa

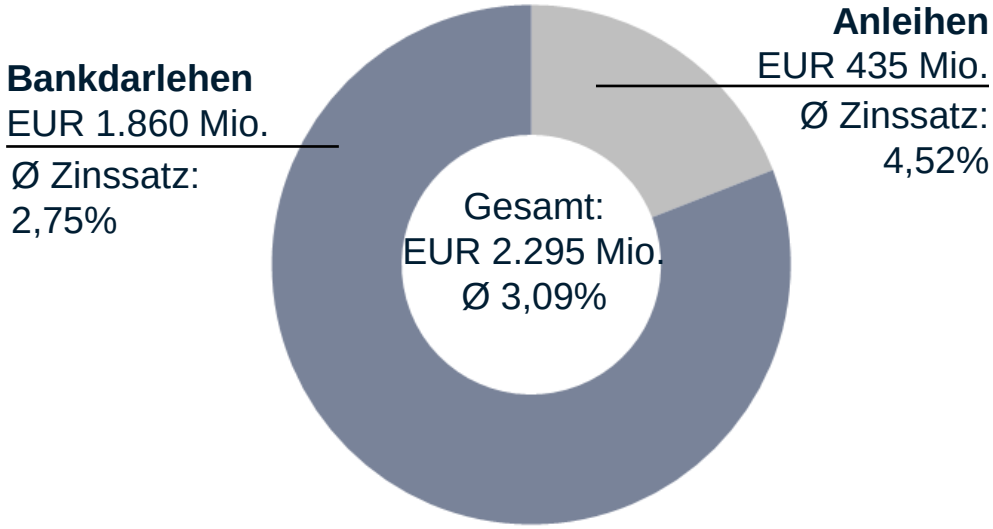
Görlitz

TAG Finanzierungsstruktur

Finanzverbindlichkeiten zum 31. Mär-2017



Zinssätze und Laufzeiten

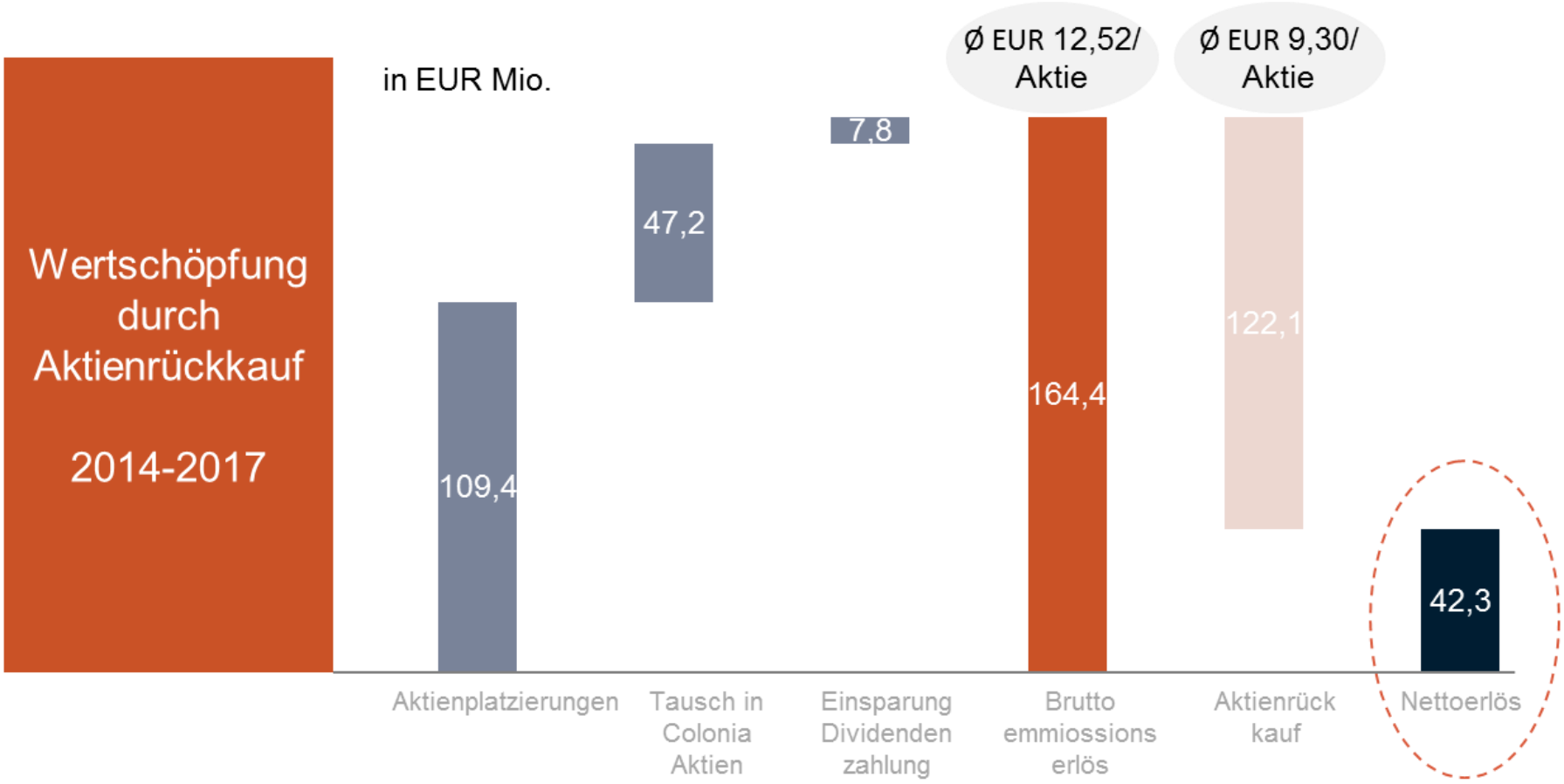


Bestensee

Salzgitter

Gera

TAG Aktienrückkäufe / Platzierungen 2014-2017



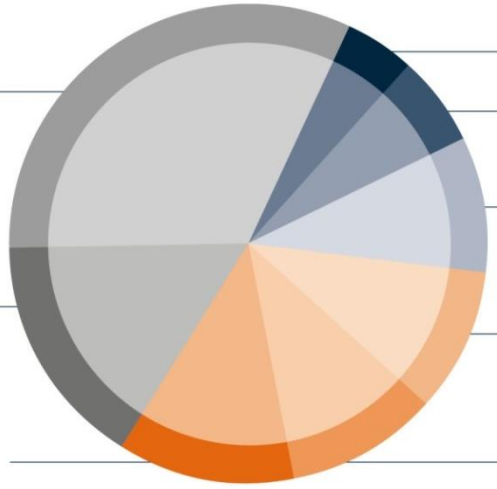
- 13,1 Mio. eigene Aktien wurden in 2014 zu **EUR 9,30 je Aktie** angekauft
- Durchschnittlicher Verkaufspreis (inkl. eingesparter Dividendenzahlungen): **EUR 12,52 je Aktie**

TAG 2017

Kapitalmarktdaten

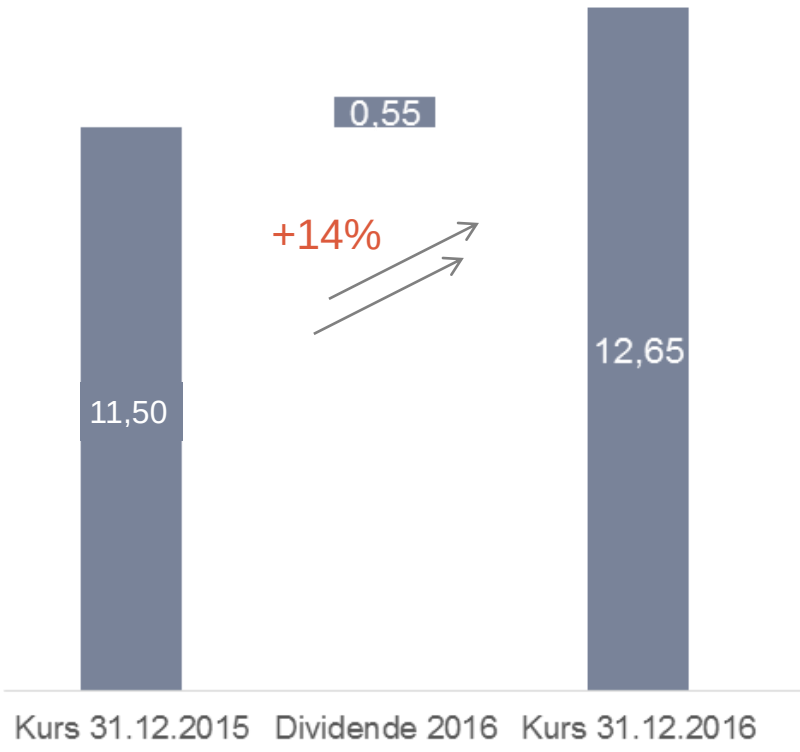
TAG Aktie

Aktionärsstruktur zum 31. Mär-2017



- Aktienanzahl 146,5 Mio.
- Marktkapitalisierung EUR 1,8 Mrd.
- Index MDAX/EPRA

Kurs und Performance



TAG 2017

Kennzahlen Jahresabschluss 2016

TAG Kennzahlen HGB-Jahresabschluss 2016

- **Bilanzsumme** von EUR 2,0 Mrd.
- **Eigenkapitalquote** bei 59% (Vorjahr 54%)
- **Anleiheverbindlichkeiten** auf Ebene der TAG Immobilien AG über EUR 435 Mio.
- **Jahresüberschuss** von insgesamt EUR 193,6 Mio. (Vorjahr EUR 21,0 Mio.)

Dresden

Dividendenzahlung von EUR 0,57 je Aktie aus dem HGB Bilanzgewinn

TAG 2017

Q1 2017 und Ausblick

TAG Highlights Q1 2017

Operative Erfolge

	Q1 2017	Q4 2016	Q1 2016
▪ **Leerstand** (Wohneinheiten)	**5,9%**	6,1%	7,5%
▪ **l-f-l Mietwachstum Y-o-Y**	**1,9%**	2,0%	1,9%
▪ **l-f-l Mietwachstum Y-o-Y** inkl. Leerstandsabbau	**3,4%**	3,7%	3,8%
▪ **FFO I** (EUR/Mio.)	**28,5**	27,1	21,6
▪ **FFO I** (EUR/Aktie)	**0,20**	0,19	0,17

NAV und LTV

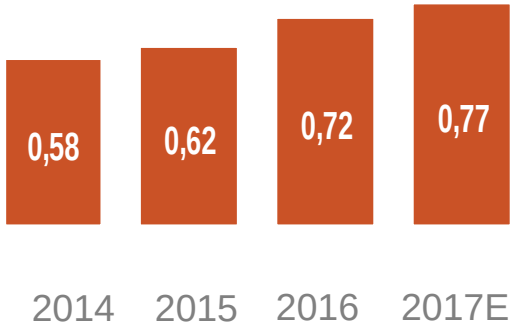
	31. Mär-2017	31. Dez-2016	31. Mär-2016
▪ **EPRA NAV** (EUR/Aktie)	11,73	11,53	10,76
▪ **LTV**	55,8%	57,1%	61,0%

TAG Ausblick 2017

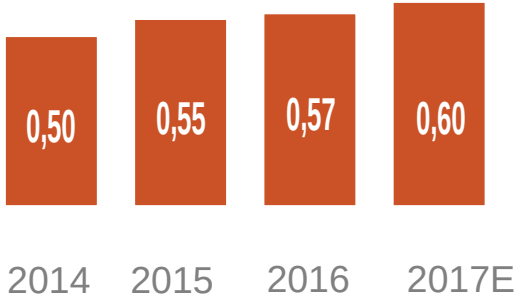
Prognose FY 2017

▪ **FFO**	EUR 110 Mio. – EUR 112 Mio. (FY 2016: EUR 97 Mio.)
▪ **FFO/ Aktie**	EUR 0,77 (FY 2016: EUR 0,72)
▪ **Dividende/Aktie**	EUR 0,60 (FY 2016: EUR 0,57)

FFO je Aktie in EUR



Dividende je Aktie in EUR



Gera

Stralsund

Chemnitz

TAG 2017

Tagesordnung

Tagesordnung

I. Vorlage Jahres- und Konzernabschluss 2016

II. Dividende von EUR 0,57 je Aktie für 2016

III. Entlastung Vorstand für 2016

IV. Entlastung Aufsichtsrat für 2016

V. Wahl des Abschlussprüfers für 2017

VI. Aufhebung aller bestehenden Genehmigten Kapitalien und Schaffung neues Genehmigten Kapital 2017 (EUR 29 Mio. bzw. 19,8% des Grundkapitals), Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%

VII. Schaffung neues Bedingtes Kapital 2017/I (EUR 29. Mio. bzw. 19,8% des Grundkapitals), Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%

VIII. Aufhebung aller bestehenden Bedingten Kapitialien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GROWING CASHFLOWS

TAG Immobilien AG