

Substanz  
Visionen  
Wachstum



## Konzernkennzahlen

in EURO Mio.	01.01. – 30.09.06	01.01. – 30.09.05
Umsatzerlöse	57,59	62,04
EBITDA	5,97	-1,78
EBIT	14,78	-16,34
EBT	5,17	-29,54
Konzernergebnis	1,75	-28,09
Ergebnis pro Aktie in EURO	0,15	-4,12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,54	-6,57

in EURO Mio.	30.09.06	31.12.05
Eigenkapital	290,37	92,04
Eigenkapitalquote in %	54,6	19,1
Bilanzsumme	532,00	482,67

WKN/ISIN	830350/DE000A0JCY60
Ticker-Symbol	TEG
Grundkapital in EURO	32.566.364,00
Anzahl der Aktien	32.566.364
Freefloat	94 %

Branche	Real Estate
---------	-------------

Marktsegment	Amtlicher Markt, Prime Standard
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main

Kurs in EURO	02.01.2006	8,13
Kurs in EURO	30.09.2006	8,26
Höchstkurs in der Berichtsperiode in EURO	09.05.2006	10,00
Tiefstkurs in der Berichtsperiode in EURO	10.01.2006	7,88
Marktkapitalisierung in TEUR	30.09.2006	269
NAV je Aktie in EURO	30.09.2006	11,26
NNAV je Aktie in EURO	30.09.2006	10,22

## **Inhalt**

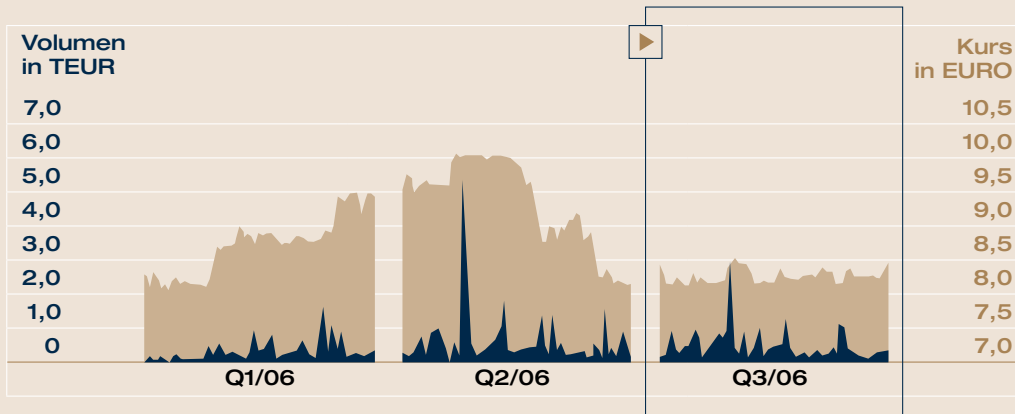
Vorwort	<b>04</b>
TAG-Aktie	<b>05</b>
Gesellschaften und Ausblick	<b>06</b>
Konzernbilanz	<b>10</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	<b>12</b>
Konzernkapitalflussrechnung	<b>13</b>
Konzerneigenkapitalentwicklung	<b>14</b>
Konzernsegmentberichterstattung	<b>15</b>
Erläuternde Anhangsangaben	<b>16</b>

## **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

die strategische Neupositionierung der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zeigt deutliche Erfolge. Der Turnaround ist nachhaltig gelungen. Nachdem das erste Halbjahr 2006 im Zeichen von zwei Kapitalerhöhungen stand, hat die TAG im dritten Quartal mit Investitionen in ausgewählte Akquisitionsobjekte begonnen. Im Fokus dieser Anlagestrategie stehen dabei Immobilien in den Metropol-Regionen Hamburg, Berlin, München und Düsseldorf, die sich durch ihre Lage und ihr Entwicklungspotenzial auszeichnen. Der Kauf eines renditestarken Immobilienportfolios im Volumen von EUR 105 Mio. mit Gewerbeobjekten und Facharztzentren in Süddeutschland war der erste Wachstumsschritt nach der Kapitalerhöhung.

Mit Investitionen in diversifizierte Portfolien mit attraktiven Mietrenditen wird die TAG ihre Buy, Build & Hold-Strategie weiterhin erfolgreich fortsetzen. Im Vordergrund stehen dabei die Wertschöpfung durch Modernisierungs- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen sowie die Nutzung von Mietsteigerungspotenzialen.

Der vorgelegte Entwurf eines G-REIT-Gesetzes wird positive Effekte für den deutschen Immobilienmarkt hervorbringen. Die TAG hat mit ihrer Ausrichtung, auch Gewerbeimmobilien zu erwerben, die Weichen gestellt und ist auf die kommende Entwicklung gut vorbereitet.



## TAG-Aktie

Der Kurs der im Prime-Standard börsennotierten TAG-Aktie hat sich seit der Kapitalerhöhung zu EUR 8,00 pro Aktie auf EUR 9,47 gesteigert. Der Anstieg entspricht damit einem Wertzuwachs von 18,4% bis Mitte November 2006. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2006 wurde das gezeichnete Kapital der TAG von EUR 10.044.901 um insgesamt 22.521.463 neue, im Rahmen von zwei Barkapitalerhöhungen ausgegebenen Aktien auf EUR 32.566.364 erhöht. Hierbei wurde ein Brutto-Emissionserlös von rund EUR 181 Mio. erzielt. Durch die erhöhte Aktienanzahl und das deutlich angestiegene Eigenkapital gehört die TAG weiterhin zu den aussichtsreichsten Aufnahmekandidaten für den S-DAX.

In Folge der Road Show-Aktivitäten der TAG in Großbritannien, Frankreich, der Schweiz und in den USA haben zahlreiche ausländische institutionelle Anleger Interesse an der TAG-Aktie gezeigt. Besonders erfreulich ist, dass auf Immobilien spezialisierte Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont einen Großteil von TAG-Aktien gezeichnet haben.

## **Bau-Verein zu Hamburg Konzern**

Unterstützt durch die TAG hat der Bau-Verein-Konzern (Bau-Verein) seine kontinuierliche Wachstumstory, insbesondere durch weitere Bestandsentwicklungen im dritten Quartal, fortgesetzt. Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins sind in den ersten neun Monaten 2006 planmäßig auf EUR 36,6 Mio. zurückgegangen. Bei steigenden Wohnungspreisen erzielte der Konzern Mehrwerte durch positive Marktanpassungen gemäß IFRS.

Das Konzernergebnis hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2006 um weitere 10% auf EUR 2,64 Mio. verbessert (Vorjahr: EUR -1,1 Mio.).

Die Eigenkapitalquote mit 32,4% liegt deutlich über der Eigenkapitalquote von 23,7% am 31.12.2005. Ausschlaggebend hierfür war die im zweiten Quartal 2006 durchgeführte Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 4.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 4,75 je Aktie. Im dritten Quartal 2006 wurden durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage in Gezeichnetes Kapital Gratisaktien ausgegeben. Hierbei wurden 2.326.666 Aktien im Verhältnis 9:1 den Aktionären zugeteilt. Der Aktienkurs stieg auf ein vorläufiges Jahreshoch von EUR 6,61 (24. Oktober 2006).

Durch ein aktives Asset-Management und die Umgliederung von Objekten aus dem Umlaufvermögen in die Renditeliegenschaften wurde ein Ertrag von EUR 7,0 Mio. aus der Neubewertung der Immobilien erzielt. Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich von EUR -8,7 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum auf EUR -6,3 Mio.

Das Bilanzvolumen des Bau-Verein-Konzerns reduzierte sich planmäßig auf EUR 329,0 Mio. gegenüber EUR 361,2 Mio. zum Jahresende 2005.

## **TAG Asset Management GmbH**

Die Umwandlung der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz in die TAG Asset Management GmbH (TAG AM) wurde im 3. Quartal 2006 beschlossen und beim Handelsregister angemeldet.

Das Unternehmen konzentriert sich auf Dienstleistungen im Immobilienbereich, sowohl für den TAG Konzern wie auch in steigendem Maße für Dritte. Nach der erfolgreichen Restrukturierung kann dabei u. a. auf die Erfahrung bei der Sanierung von historischen Altbauten und der Entwicklung von Loft-Projekten aufgebaut werden.

Die TAG AM erzielte von Januar bis September 2006 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 19,5 Mio. gegenüber EUR 12,9 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Der Personalaufwand sank auf EUR 1,1 Mio. gegenüber EUR 1,4 Mio. in den ersten 9 Monaten des Vorjahres. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten von EUR 6,8 Mio. in den ersten drei Quartalen 2005 auf EUR 1,5 Mio. in 2006 gesenkt werden.

Das Finanzergebnis konnte von EUR -3,8 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum um EUR 1,4 Mio. auf EUR -2,4 Mio. im Berichtszeitraum verbessert werden. Das Teilkonzernergebnis beläuft sich auf EUR -1,0 Mio. gegenüber einem vergleichbaren Vorjahreswert in Höhe von EUR -9,9 Mio.

Die Bilanzsumme betrug am 30. September 2006 EUR 78,4 Mio. gegenüber EUR 98,6 Mio. zum 31.12.2005, bei weiter sinkender Tendenz.

### **TAG-Konzern Bilanz**

Das Bilanzvolumen des TAG-Konzerns betrug EUR 532,0 Mio. gegenüber EUR 447,5 Mio. zum 30. Juni 2006 und EUR 482,7 Mio. zum Jahresende 2005. Von den im dritten Quartal getätigten Investitionen in Höhe von EUR 105 Mio. sind bis zum 30. September 2006 EUR 45 Mio. bilanzwirksam geworden.

Bei einem Eigenkapital von EUR 290 Mio. entspricht das einer Eigenkapitalquote von knapp 55 % zum 30. September 2006 gegenüber einer Quote von 19,1 % zum 31. Dezember 2005. Dabei wurden die Nettoemissionserlöse aus den Kapitalerhöhungen 2006 berücksichtigt.

## TAG-Konzern Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse des TAG-Konzerns sanken im dritten Quartal um EUR 12,4 Mio. auf EUR 57,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2006. Der Anteil des Bau-Vereins an den Gesamterlösen des TAG-Konzerns betrug 63,6%. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf EUR 5,3 Mio. gestiegen.

Das Finanzergebnis konnte von EUR -13,2 Mio. auf EUR -8,9 Mio. erheblich verbessert werden. Das Konzernergebnis von Januar bis September 2006 betrug EUR 1,7 Mio. gegenüber EUR -28,1 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

## Net Asset Value

Erstmals veröffentlicht die TAG ihren Net Asset Value. Die dabei für die Bewertung der Immobilien von international anerkannten Bewertungsunternehmen angewendete strukturierte Ertragswertmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards und wird entscheidend dazu beitragen, dass Anleger das Angebot der TAG im Kapitalmarkt richtig einordnen können.

Net Asset Value zum 30. September 2006	TEUR
Buchwert der Immobilien	387.842
Wertdifferenz zum Marktwert	48.902
Servicegeschäft (DCF-Wert)	24.875
Marktwert der Finanzanlagen	8.326
übrige Aktiva	138.534
<b>Nettovermögen</b>	<b>608.478</b>
Verbindlichkeiten	-241.633
<b>Net Asset Value</b>	<b>366.845</b>
Minderheitenanteile	-33.932
<b>Net Net Asset Value</b>	<b>332.913</b>
<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>32.566.364</b>
<b>NAV je Aktie</b>	<b>11,26 €</b>
<b>NAVA je Aktie</b>	<b>10,22 €</b>





### **Ausblick**

Der Vorstand ist zuversichtlich, auch im vierten Quartal 2006 weitere Verbesserungen beim Umsatz und Ertrag zu erzielen und bestätigt die angehobene EBT Prognose von EUR 6,0 Mio. für das Gesamtjahr 2006. Die TAG wird – wie geplant – ein Investitionsvolumen von EUR 200 bis 250 Mio. bis zum Jahresende erreichen.

## Konzernbilanz

AKTIVA	▶ 30.09.2006 in TEUR	31.12.2005 in TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Renditeliegenschaften	146.919	119.004
II. Sachanlagen	4.772	4.907
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	37	39
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
V. Finanzanlagen		
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.406	4.313
Andere Finanzanlagen	2.220	1.896
	<b>5.626</b>	<b>6.209</b>
<b>B. Latente Steuern</b>	<b>2.085</b>	<b>209</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	240.923	249.680
Andere Vorräte	4.480	6.069
	<b>245.403</b>	<b>255.749</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.151	66.934
Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	791	1.108
Sonstige Vermögensgegenstände	16.268	12.638
	<b>32.210</b>	<b>80.680</b>
III. Liquide Mittel	94.886	15.737
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>65</b>	<b>133</b>
	<b>532.003</b>	<b>482.667</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>30.09.2006</b> in TEUR	<b>31.12.2005</b> in TEUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
	<b>Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		
I.	Gezeichnetes Kapital	32.566	10.045
II.	Kapitalrücklage	231.158	76.663
III.	Gewinnrücklagen	6.689	6.689
IV.	Bilanzverlust	-7.650	-9.399
	<b>Minderheitenanteile</b>	<b>27.607</b>	<b>8.038</b>
		<b>290.370</b>	<b>92.036</b>
<b>B.</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.866	88.147
	Rückstellungen für Pensionen	2.329	2.329
	Sonstige langfristige Verpflichtungen	425	426
		<b>63.620</b>	<b>90.902</b>
<b>C.</b>	<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.623	238.151
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.153	16.951
	Steuerrückstellungen	924	983
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	10.263	43.591
		<b>177.963</b>	<b>299.676</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>50</b>	<b>53</b>
		<b>532.003</b>	<b>482.667</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	▶ 01.01. – 30.09.06 in TEUR	01.01. – 30.09.05 in TEUR	01.07. – 30.09.06 in TEUR	01.07. – 30.09.05 in TEUR
Umsatzerlöse	57.586	62.035	12.352	26.231
Sonstige betriebliche Erträge	5.303	3.700	3.219	1.112
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.556	707	483	657
Materialaufwand	-46.152	-50.736	-10.525	-26.046
Personalaufwand	-6.384	-6.633	-2.050	-2.095
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.935	-10.857	-1.878	-4.839
<b>EBITDA</b>	<b>5.974</b>	<b>-1.784</b>	<b>1.601</b>	<b>-4.980</b>
Abschreibungen (ohne Abschreibungen Goodwill)	-375	-517	-128	-270
Neubewertung der Renditeliegenschaften	9.184	5.698	1.900	2.548
<b>EBITA</b>	<b>14.783</b>	<b>3.397</b>	<b>3.373</b>	<b>-2.702</b>
Goodwillabschreibungen	0	-19.739	0	-19.739
<b>EBIT</b>	<b>14.783</b>	<b>-16.342</b>	<b>3.373</b>	<b>-22.441</b>
Beteiligungsergebnis und assoziierte Unternehmen	-667	0	-59	0
Finanzergebnis	-8.949	-13.197	-1.924	-4.529
<b>EBT</b>	<b>5.167</b>	<b>-29.539</b>	<b>1.390</b>	<b>-26.970</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.994	1.822	-252	212
Sonstige Steuern	-687	-668	-243	-222
Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	-737	297	-206	147
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.749</b>	<b>-28.088</b>	<b>689</b>	<b>-26.833</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert</b>	<b>0,15</b>	<b>-4,12</b>	<b>0,06</b>	<b>-3,94</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

	01.01. – 30.09.06 in TEUR	01.01. – 30.09.05 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.749</b>	<b>-28.088</b>
Abschreibungen ohne Abschreibungen Goodwill	375	517
Wertveränderungen Beteiligungen/assoziierte Unternehmen	153	0
Abschreibungen auf den Goodwill	0	19.739
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.184	-5.698
Zunahme der sonstigen langfristigen Verpflichtungen (o. Finanzverbindlichkeiten)	12.443	-541
Zunahme/Abnahme der latenten Steuern	-1.562	-1.776
<b>Cashflow DVFA/SG</b>	<b>3.974</b>	<b>-15.847</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	793	9
Zunahme/Abnahme der Forderungen und anderer Aktiva	59.713	31.431
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-26.939	-22.165
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.541</b>	<b>-6.572</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	795	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-86	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-109	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24	-343
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen/Aktien	7.325	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-627	0
Auszahlungen für den Erwerb von Aktien und konsolidierter Unternehmen	-6.769	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>505</b>	<b>-343</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	177.016	28.467
Aufnahme/Tilgung Finanzverbindlichkeiten	-118.362	-17.679
Aufnahme/Tilgung andere Finanzverbindlichkeiten	-17.884	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>40.770</b>	<b>10.788</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	78.816	3.873
Veränderung der flüssigen Mittel aus Konsolidierungskreisänderungen	333	0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	15.737	4.795
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>94.886</b>	<b>8.668</b>

## Konzern Eigenkapitalentwicklung

	Gezeichnetes Kapital in TEUR	Kapitalrücklage in TEUR	Gewinnrücklagen in TEUR	Bilanzverlust in TEUR	Minderheitenanteile in TEUR	▶ Gesamt in TEUR
<b>01.01.2005</b>	<b>6.229</b>	<b>83.180</b>	<b>6.689</b>	<b>-4.864</b>	<b>9.588</b>	<b>100.822</b>
Konzernergebnis	0	0	0	-28.088	0	-28.088
Barkapitalerhöhungen	3.816	23.962	0	0	0	27.778
Verkauf Eigene Anteile	0	1.400	0	0	0	1.400
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-711	0	0	0	-711
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	-269	-269
<b>30.09.2005</b>	<b>10.045</b>	<b>107.831</b>	<b>6.689</b>	<b>-32.952</b>	<b>9.319</b>	<b>100.932</b>
<b>01.01.2006</b>	<b>10.045</b>	<b>76.663</b>	<b>6.689</b>	<b>-9.399</b>	<b>8.038</b>	<b>92.036</b>
Konzernergebnis	0	0	0	1.749	0	1.749
Barkapitalerhöhungen	22.521	158.906	0	0	0	181.427
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-4.411	0	0	0	-4.411
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	19.569	19.569
<b>30.09.2006</b>	<b>32.566</b>	<b>231.158</b>	<b>6.689</b>	<b>-7.650</b>	<b>27.607</b>	<b>290.370</b>

## Konzernsegmentberichterstattung

	Eisenbahn- infra- struktur 01.01. – 30.09.06 TEUR	Gebäude- bewirt- schaftung 01.01. – 30.09.06 TEUR	Bau- träger- tätigkeit 01.01. – 30.09.06 TEUR	Über- leitung 01.01. – 30.09.06 TEUR	Kon- solidiert 01.01. – 30.09.06 TEUR
<b>Außenumsätze</b>	<b>999</b>	<b>8.419</b>	<b>47.822</b>	<b>346</b>	<b>57.586</b>
<i>Vorjahr</i>	939	8.135	53.021	-60	62.035
<b>Innenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>312</b>	<b>1.182</b>	<b>-1.494</b>	<b>0</b>
<i>Vorjahr</i>	0	728	540	-1.268	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>999</b>	<b>8.731</b>	<b>49.004</b>	<b>-1.148</b>	<b>57.586</b>
<i>Vorjahr</i>	939	8.863	53.561	-1.328	62.035
<b>Segmentergebnis</b>	<b>214</b>	<b>11.976</b>	<b>-3.399</b>	<b>-3.623</b>	<b>5.167</b>
<i>Vorjahr</i>	2.020	3.512	-13.565	-21.506	-29.539
- davon Ergebnisse aus assozierten Unternehmen/ beteiligten Unternehmen	0	0	0	-667	-667
<i>Vorjahr</i>	0	0	0	0	0
- davon Abschreibungen	-41	-250	-73	-11	-375
<i>Vorjahr</i>	-40	-362	-98	-17	-517
- davon Zinserträge	1	2.211	654	-1.498	1.367
<i>Vorjahr</i>	0	2.362	201	-2.077	486
- davon Zinsaufwendungen	0	-4.282	-7.551	1.671	-10.163
<i>Vorjahr</i>	0	-5.167	-10.002	1.486	-13.683
- davon Neubewertung Renditeliegenschaften	0	9.184	0	0	9.184
<i>Vorjahr</i>	1.700	3.998	0	0	5.698
<b>Segmentsschulden</b>	<b>557</b>	<b>150.625</b>	<b>228.970</b>	<b>-138.520</b>	<b>241.633</b>
<i>Vorjahr</i>	243	107.980	323.437	-25.160	406.500
<b>Segmentvermögen</b>	<b>5.724</b>	<b>272.308</b>	<b>266.129</b>	<b>-12.157</b>	<b>532.003</b>
<i>Vorjahr</i>	5.313	207.848	347.313	-53.042	507.432
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>24</b>	<b>439</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>846</b>
<i>Vorjahr</i>	297	30	16	0	343

## **Erläuternde Anhangsangaben für die ersten neun Monate 2006 der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**

### **Allgemeine Grundlagen**

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zum 30. September 2006 erfolgte in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Hierbei wurden die Standards berücksichtigt, die bereits verabschiedet und veröffentlicht und somit verpflichtend sind.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Konzernzwischenabschluss basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem aufgestellten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2005 zugrunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2006 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. In den ersten neun Monaten 2006 sind folgende Veränderungen eingetreten:

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Erwerb von weiteren 74% an der Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin, verändert. Die JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz hielt bereits zum 31. Dezember 2005 einen Anteil von 20% an dieser Gesellschaft und stockte diesen Anteil zum 01. Januar 2006 auf 94% auf.



In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2006 wurde die Beteiligung an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs AG von 49,49% auf 94% zu Anschaffungskosten von TEUR 84 erhöht. Diese Gesellschaft wurde bisher als assoziiertes Unternehmen ausgewiesen und „at equity“ konsolidiert. Aus der zum Jahresbeginn erfolgten Erstkonsolidierung (Vollkonsolidierung) dieser neu erworbenen Aktien resultierte ein passiver Unterschiedsbetrag von TEUR 335, der erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde.

Im Verlauf der ersten neun Monate 2006 wurde die Beteiligung an der Bau-Verein AG von 89,88% auf 81,02% durch Veräußerung von 1.500.000 Stückaktien zu einem Veräußerungspreis von TEUR 7.125 vermindert. Aus dieser Endkonsolidierung resultierte ein Veräußerungsverlust von TEUR 451, der aufwandswirksam als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst wurde. Im zweiten Quartal 2006 wurden im Rahmen der Kapitalerhöhung und nach der Kapitalerhöhung bei der Bau-Verein AG weitere 860.000 Stückaktien erworben. Aus dieser Erstkonsolidierung resultierte ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 292, der ertragswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde. Im dritten Quartal wurden weitere 385.804 Stückaktien an der Bau-Verein AG erworben. Aus dieser Erstkonsolidierung resultierte ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 67, der als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst wurde. Die TAG weist zum 30. September 2006 eine Beteiligungshöhe von 71,02% aus.

### **Anpassung der Vorjahreszahlen**

Erstmals wurden die sonstigen Steuern zum 31. Dezember 2005 erst nach dem Ergebnis vor Steuern (EBT) gesondert ausgewiesen. Hier wurden die Vorjahreszahlen der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2005 aus Gründen der Vergleichbarkeit angepasst.

### **Sonstige wesentliche Transaktionen**

Im Februar und März 2006 wurde bei der TAG eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von Stück 2.511.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien durchgeführt. Die

Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. März 2006. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 8,50. Es wurden insgesamt liquide Mittel in Höhe von TEUR 21.347 der TAG zugeführt. Das Grundkapital beträgt jetzt TEUR 12.556.

Der Vorstand der Bau-Verein AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital von TEUR 50.820 um TEUR 12.000 auf TEUR 62.810 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 4.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 3,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis lag bei EUR 4,75 und die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 07. April 2006 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Im Juli und August 2006 wurde bei der TAG eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von Stück 20.010.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien durchgeführt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 8. August 2006. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 8,00. Es wurden insgesamt liquide Mittel in Höhe von TEUR 160.080 der TAG zugeführt. Das Grundkapital beträgt danach TEUR 32.566.

Des Weiteren wurden im dritten Quartal das Grundkapital der Bau-Verein zu Hamburg AG um TEUR 6.980 auf TEUR 69.800 durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 2.326.666 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 3,00. Die neuen Aktien stehen den Aktionären im Verhältnis 9:1 zu und sind ab dem 01. Januar 2006 dividendenberechtigt.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Mit dem Kauf einer Wohnanlage im Großraum Düsseldorf mit einem Gesamtvolumen von EUR 15 Mio. hat die TAG im Oktober ihren Expansionskurs planmäßig erfolgreich fortgesetzt. Der Wert des Portfolios mit 370 Wohneinheiten wird durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und einer damit einhergehenden Optimierung der Vermietung nachhaltig gesteigert. Das Investitionsvolumen beträgt EUR 4 bis 5 Mio.

Im November 2006 wurde in Berlin-Tempelhof ein Wohnimmobilienportfolio im Wert von EUR 33 Mio. erworben und damit die Position der TAG im deutschen Markt weiter verstärkt. Die denkmalgeschützte Wohnanlage mit 885 Wohneinheiten befindet sich in solidem Erhaltungszustand und verfügt über ein großes Entwicklungspotenzial. Gemäß ihrer Buy, Build & Hold-Strategie plant die TAG den Ausbau der Dachgeschosse und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5 Mio., die den Wert der Anlage deutlich steigern werden.

Am 16. November 2006 startete der Bau-Verein in Berlin-Mitte ein neues, richtungweisendes Bauprojekt. Bis zum Herbst 2007 werden in bevorzugter innerstädtischer Lage drei individuelle Stadthäuser mit insgesamt 602 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Vor Baubeginn sind bereits zwei der Häuser und eine Gewerbeeinheit verkauft worden.

### **Sonstige Angaben**

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2005 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. September 2006 beschäftigte der TAG-Konzern 156 Mitarbeiter gegenüber 148 Mitarbeitern zum 30. September 2005.

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet dieser Zwischenbericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen. Die TAG übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

## Finanzkalender

Veröffentlichung Ergebnis 2006	Ende April 2007
Bericht I. Quartal 2007	Mitte Mai 2007
Bericht II. Quartal 2007	Ende August 2007
Bericht III. Quartal 2007	Mitte November 2007
124. Hauptversammlung	Juni 2007, Hamburg
EPRA Annual Conference	06.-07. September 2007, Athen
EXPO REAL	08.-10. Oktober 2007, München

## TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

### Ansprechpartner

Dominique Mann/Investor Relations

Telefon: +49 40 3 80 32-3 05

Telefax: +49 40 3 80 32-3 88

E-Mail: mann@tag-ag.com

Kirsten Schleicher/Public Relations

Telefon: +49 40 3 80 32-1 40

Telefax: +49 40 3 80 32-3 88

E-Mail: k.schleicher@tag-ag.com

Steckelhörn 9

20457 Hamburg

Telefon: +49 40 30 60 59-40

Telefax: +49 40 30 60 59-49

Internet: [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)

E-Mail: [info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)