

Wir  
entwickeln  
Werte



## Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.06
Umsatzerlöse	34.348	45.234
a) Grundstücksverkäufe	8.749	28.953
b) Vermietung	16.109	11.448
c) Betreuungstätigkeit	9.490	4.833
EBITDA	3.598	4.373
EBIT	21.033	11.410
EBT	14.292	3.777
Konzernergebnis	6.521	1.060
Ergebnis pro Aktie in EURO	0,19	0,09

in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
Bilanzsumme	779.802	693.251
Eigenkapital	296.383	288.703
Eigenkapitalquote in %	38,0	41,6

	31.12.2006	30.09.2006
NAV je Aktie in EUR *	11,35	11,26
NNAV je Aktie in EUR *	11,00	10,22

WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Ticker-Symbol	TEG
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float	94 %

Branche	Real Estate
Marktsegment	SDAX
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main

Kurs in EUR	02.01.2007	9,50
Kurs in EUR	29.06.2007	9,10
Höchstkurs in der Berichtsperiode in EUR	20.02.2007	11,69
Tiefstkurs in der Berichtsperiode in EUR	27.06.2007	9,02
Marktkapitalisierung in TEUR	29.06.2007	296.353

\* Der NAV wird jährlich mit dem Jahresergebnis zum 31.12. veröffentlicht.

## Inhalt

Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	06
Der Immobilienmarkt	06
Portfolioentwicklung	07
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	15
Prognosen, Chancen, Risiken	25
Aktie	27
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzernkapitalflussrechnung	33
Konzerneigenkapitalentwicklung	34
Konzernsegmentberichterstattung	35
Erläuternde Anhangsangaben	36
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	42

- ▶ **Ergebnis vor Steuern (EBT) auf EUR 14 Mio. vervierfacht**
- ▶ **Volumen des Immobilienportfolios stark gewachsen**
- ▶ **TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft als Pre-REIT registriert**
- ▶ **Prognose 2007: EBT in Höhe von EUR 31 Mio. wird bestätigt**

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

die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (nachfolgend TAG) konnte im ersten Halbjahr 2007 das Ergebnis erheblich steigern. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 14,3 Mio. im ersten Halbjahr 2007 vervierfachte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2006. Hierzu trugen maßgeblich die Umsatzerlöse aus Vermietung und Betreuung bei, welche sich im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 25,6 Mio. gegenüber EUR 16,3 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum belaufen.

Die klare strategische Positionierung der TAG in den Geschäftsfeldern Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien und Immobilien-Asset Management mit jeweils einer Gesellschaft bzw. einem Teilkonzern ermöglicht die Ausnutzung von Synergieeffekten und eine weitere Spezialisierung und Erhöhung von Kompetenzen in den Fachbereichen. Der Erfolg unserer Strategie spiegelt sich im überproportional positiven Halbjahresergebnis 2007 wider.

Im Zentrum unserer Aktivitäten steht nach wie vor die Buy, Build & Hold Strategie, die eine langfristige Wertsteigerung des Bestandsportfolios durch Entwicklungsmaßnahmen verfolgt.

Die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konnte im ersten Halbjahr 2007 alle gesetzten Ziele erfolgreich umsetzen. Dazu gehört die erfolgreiche Akquisition des Siemens-Portfolios mit einem Ankaufsvolumen von EUR 171 Mio. ebenso wie die Registrierung der Gesellschaft als Pre-REIT. Gewerbeimmobilien in guten Lagen mit stabilen Cashflows und Entwicklungspotenzial sowie langjährige Immobilienkompetenz unserer Mitarbeiter bieten ideale Voraussetzungen einer erfolgreichen Positionierung einer REIT-Gesellschaft.

Der Dienstleistungsbereich wurde ebenfalls erfolgreich erweitert und in unserem Bereich Immobilien-Asset Management gebündelt. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten konnten im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 9,5 Mio. gegenüber EUR 4,8 Mio. im ersten Halbjahr 2006 wesentlich gesteigert werden. Fundiertes Know-How, umfassende Kenntnisse in sämtlichen Bereichen des Asset-Managements sowie qualifizierte Dienstleistungen für externe Unternehmen bilden die Erfolgsgrundlage dieses Bereichs.

Im TAG-Aktienkurs spiegeln sich diese positiven Entwicklungen im ersten Halbjahr nicht wider. Probleme amerikanischer Hypothekenbanken und ein steigendes Zinsniveau zogen trotz positiver Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes nahezu sämtliche Immobilienaktien in Mitleidenschaft. Die TAG-Aktie konnte sich diesem negativen Marktumfeld nicht entziehen.

Auf Grund der kontinuierlichen Expansionspolitik und der erfreulichen Geschäftsentwicklung bestätigen wir die Prognose für das laufende Geschäftsjahr mit einem Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 31 Mio.

## Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2007

### Der Immobilienmarkt

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelte sich trotz Mehrwertsteuererhöhung im 1. Halbjahr ungebrochen positiv. In deren Folge hat sich die Erholung des deutschen Immobilienmarktes konsequent fortgesetzt. Neben dem Interesse ausländischer Investoren am deutschen Immobilienmarkt und dem damit einhergehenden steigenden Transaktionsvolumen zeigt sich dieser Trend insbesondere durch einen weiteren Anstieg der Wohnungsmieten in den deutschen Ballungsräumen. Die TAG konnte von der Fokussierung des Konzerns auf die deutschen Metropolen profitieren. Diese positive Entwicklung, die insbesondere auch die Nachfrage nach vermieteten Wohnimmobilien beinhaltet, hatte entsprechend weiter steigende Immobilienpreise zur Folge. Die Nachfrage nach selbst genutzten Wohnungen blieb im Vergleich jedoch nach wie vor auf einem verhaltenen Niveau.

Auch der Markt für Gewerbeimmobilien entwickelt sich positiv. Auf Grund des hohen Flächenbedarfs der Unternehmen fällt europaweit die Leerstandsquote für Büroimmobilien. In Deutschland sind Büroflächen vor allem in Hamburg knapp, hier sind 7,1 Prozent des Bestands unvermietet. In Berlin, Düsseldorf und München beträgt die Leerstandsquote rund zehn Prozent. Eine Folge der Flächenverknappung sind steigende Mieten. Der Spitzenmietpreisindex der fünf Hochburgen München, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und Berlin stieg nach Angaben des Maklerunternehmens Jones Lang LaSalle im ersten Quartal 2007 um 0,4 Prozent, im Jahresvergleich um 4,5 Prozent. Das größte Plus verzeichnet Hamburg mit einem Plus von zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr.

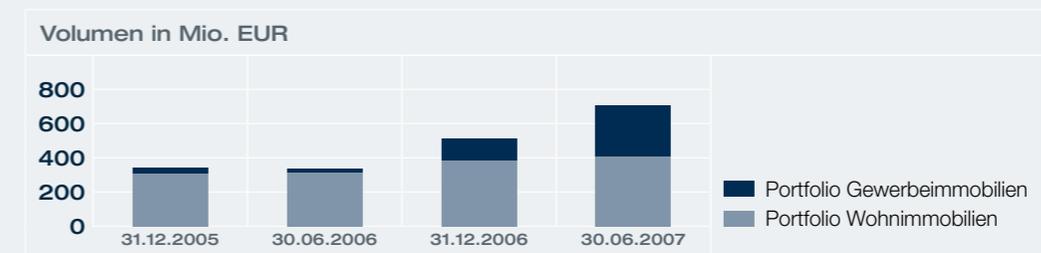
Jones Lang LaSalle prognostiziert eine weitere Differenzierung des Marktes: Im Spitzen-segment seien weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich, das gelte jedoch nicht für ältere Bestandsflächen in schlechteren Lagen. Hier könnte der Leerstand weiterhin bestehen bleiben.

### Portfolioentwicklung

Das Immobilienvolumen der TAG beläuft sich zum 30.06.2007 auf EUR 718 Mio. und hat sich in den letzten Monaten verdoppelt. Dabei haben sich die Akquisitionen von Gewerbeimmobilien im Hinblick auf die positive Entwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes und auf die Platzierung eines G-REITs der TAG stark erhöht.

Geplant sind in den nächsten zwölf bis fünfzehn Monaten weitere Immobilienankäufe in Höhe von EUR 250 bis 300 Mio. in urbanen Lagen deutscher Metropolen.

### Entwicklung des Immobilienvolumens



## Akquisitionen

Ein aktuelles Beispiel für die Expansionsstrategie der TAG ist der Erwerb eines Gewerbeportfolios in Höhe von rund EUR 171 Millionen im Juni 2007. Die Büroimmobilien mit einer Fläche von 179.000 m<sup>2</sup> befinden sich an guten Standorten in den Metropolregionen Berlin, München, Köln, Fürth sowie Mannheim. Vorheriger Eigner war die Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG, die mit der Siemens AG als Mieterin vereinbarten Laufzeiten der Mietverträge liegen zwischen 5 und 10 Jahren.

Bereits im April 2007 hat die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zwei attraktive Gewerbeimmobilienpakete an zentralen Standorten in Hamburg und Nürnberg für rund EUR 40 Mio. erworben. Die Mietflächen der überwiegend Büro- und Geschäftsimmobilien betragen rund 21.000 m<sup>2</sup>.

Mit den Transaktionen setzt die TAG ihre Strategie der erfolgreichen Positionierung einer REIT-Aktiengesellschaft mit einem attraktiven und wachstumsstarken Immobilienportfolio fort.

Die Akquisition von Gewerbeobjekten in guten Lagen deutscher Metropolen ist Teil der erfolgreichen Positionierung einer REIT-Aktiengesellschaft mit einem attraktiven und wachstumsreichen Portfolio. Das Asset-Volumen der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft verdoppelte sich mit dem Ankauf auf rund EUR 316 Millionen.

Der Erwerb des Büroimmobilienportfolios von Siemens wurde im Juni unterzeichnet. Der bilanzielle Ausweis eines Teils des Portfolios erfolgte bereits zum 30.06.2007. Zwei Objekte in Köln und München werden zu Beginn des vierten Quartals in das Eigentum der TAG übergehen.



heidberg.villages, Hamburg

## Siemens Portfolio

### Berlin, Siemensdamm 50/Wernerwerkdamm 16

- Nutzungsart: Bürokomplex
- Fläche m<sup>2</sup>: 54.001
- Nettokaltmiete TEUR/p.a.: 3.000
- Mietvertragslaufzeit: 8 Jahre
- Bilanzieller Zugang: 30.06.2007



### München, St.-Martin-Straße 53/Kustermannpark

- Nutzungsart: Bürokomplex
- Fläche m<sup>2</sup>: 17.142
- Nettokaltmiete TEUR/p.a.: 1.900
- Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre
- Bilanzieller Zugang: 30.06.2007



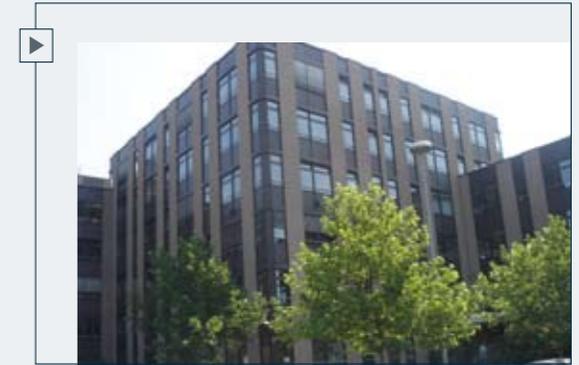
### München, Hofmannstraße 51

- Nutzungsart: Bürokomplex
- Fläche m<sup>2</sup>: 21.827
- Nettokaltmiete TEUR/p.a.: 1.800
- Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre
- Bilanzieller Zugang: 01.10.2007



### Mannheim, Dynamostraße 4

- Nutzungsart: Bürokomplex
- Fläche m<sup>2</sup>: 21.514
- Nettokaltmiete TEUR/p.a.: 2.196
- Mietvertragslaufzeit: 10 Jahre
- Bilanzieller Zugang: 30.06.2007



### Köln, Franz-Greuer-Straße 10

- Nutzungsart: Bürokomplex
- Fläche m<sup>2</sup>: 22.313
- Nettokaltmiete TEUR/p.a.: 2.400
- Mietvertragslaufzeit: 10 Jahre
- Bilanzieller Zugang: 01.10.2007



## Aktuelle Projekte

### Innovatives Neubauprojekt in Hamburg

In unmittelbarer Nähe zum Hamburger Stadtpark und damit dicht an einer der beliebtesten grünen Oasen der Hansestadt plant die TAG die Errichtung von insgesamt 315 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschosfläche von 36.420 m<sup>2</sup>. Die insgesamt vier Areale auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek erwarb das Unternehmen von der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG im Februar 2007. Beste Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur – die Innenstadt ist in 15 Minuten erreichbar – sind weitere Vorteile des rund 17.500 m<sup>2</sup> großen Areals. Ruhig und trotzdem mittendrin: Das Quartier ist geplant als urbane Alternative zum Wohnen vor der Stadt.

Das im Dezember 2006 als Kooperation mit der DESIGN Bau AG erworbene Grundstück stammt aus dem Eigentum der Deutschen Bahn. Das Gesamtprojekt umfasst die Entwicklung und Errichtung von 750 Wohneinheiten sowie Gewerbe- und Einzelhandelsflächen mit einer Nutzfläche von rund 14.000 m<sup>2</sup>.

Ein Konzept, das überzeugt. Der Masterplan „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ des Kopenhagener Architekten Prof. Carsten Lorenzen wurde mit dem ersten Preis des städtebaulichen Wettbewerbs der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft in Zusammenarbeit mit der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde ausgezeichnet.

Auf dem Gelände entsteht ein lebendiges, abwechslungsreiches Quartier, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer gerecht wird und als beispielhaftes Neubauprojekt



für die nachhaltige Stadtentwicklung gilt. Der Mix von Miet- und Eigentumswohnungen in diversen Größen und verschiedenen Grundrissen garantiert eine gute Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen. In luft- und lichtdurchfluteter Architektur werden auf jedem Baufeld mehrere Einzelgebäude mit gärtnerisch gestalteten Innenhöfen gebaut. Das Konzept sieht eine zeitgemäße Mischung verschiedener Wohnungstypen vor, die gleichermaßen ökologische, soziale und ökonomische Aspekte berücksichtigen.

Für zwei der Baufelder mit insgesamt 164 Einheiten wurden am 29. Juni diesen Jahres Bauanträge eingereicht. Die bereits angelaufenen Maßnahmen, wie der Abbruch vorhandener Gebäude und der Sielbau ebenso wie die Ausführungsplanung und die Berechnung der Statik liegen im Zeitplan, so dass der geplante Baubeginn im Oktober voraussichtlich eingehalten werden kann. Die Ausschreibung und Angebotseinholung für den Straßenbau ist abgeschlossen, die Vergabe der Aufträge wird bis zum 20. September 2007 erfolgen. Die Fertigstellung wird Ende 2009 erwartet.

### Erste Erfolge bei Bestandsentwicklungsprojekt in Berlin

Das aktuelle Bestandsentwicklungsprojekt der TAG-Gruppe ist die „Bärenparksiedlung“ in Berlin-Tempelhof. Der Bauverein erwarb das aus 885 Wohnungen bestehende denkmalgeschützte Wohnensemble im Dezember 2006. Insgesamt verfügt das parkähnliche, als „Gartendenkmal“ geschützte Grundstück über eine Größe von rund 67.000 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beträgt etwa 48.000 m<sup>2</sup> in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern. Zusätzliches Potenzial bieten etwa 9.000 m<sup>2</sup> in ausbaufähigen Dachgeschossen.



Das Ensemble mit seiner gut erhalten Altbausubstanz wurde in Massivbauweise errichtet. Seit dem 1. Quartal 2007 werden in der „Bärenparksiedlung“ umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Mietfläche soll durch moderne und großzügige Dachgeschosswohnungen erweitert werden.

Die Wohnungsgrößen und Grundrissvarianten erhalten eine marktgerechte Mischung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen verfügen nach der Modernisierung unter anderem über moderne Küchen und Bäder sowie zum Teil auch Gästebäder. Im Außenbereich werden die Fassaden erneuert und mit einer hellen Farbgebung versehen. Durch die geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieteinnahmen und damit der Wert der Anlage erheblich gesteigert.

Seit März 2007 wurden bereits 30 Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 68 m<sup>2</sup> hochwertig renoviert. Die Wohnungen sind bereits weit gehend neu vermietet. Auf Grund der Attraktivität von Ausstattung und Lage konnte der zunächst kalkulierte Mietzins sogar übertroffen werden. Neben dem Ausbau der Dachgeschosse mit Gauben und Dachterrassen steht die Modernisierung von 100 weiteren Wohnungen auf der Agenda. Geplant ist darüber hinaus die Zusammenlegung von jeweils zwei Einheiten zu großzügigeren Wohnflächen bis zu 100 m<sup>2</sup>.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### TAG Konzern

#### Ergebnis vor Steuern (EBT) vervierfacht

Im ersten Halbjahr 2007 konnte die TAG ihr Ergebnis überproportional steigern. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) vervierfachte sich auf EUR 14,3 Mio. nach EUR 3,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Konzernergebnis stieg von EUR 1,1 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 6,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007.

#### Umsatzentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse fielen von EUR 45,2 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 34,3 Mio. im ersten Halbjahr 2007.

Die Umsätze aus Vermietung und aus Betreuung stiegen von EUR 16,3 Mio. auf EUR 25,6 Mio. im ersten Halbjahr 2007. Die Steigerung der Betreuungserlöse ist auf die Ausweitung des Dienstleistungsbereichs zurückzuführen.

Die Umsätze aus Verkäufen fielen planungsgemäß von EUR 29,0 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 8,7 Mio. im ersten Halbjahr 2007. Ursache hierfür ist die Neuausrichtung der TAG als Bestandshalter und einer damit verbundenen kontinuierlichen Wertsteigerung des Portfolios.

#### Reduzierte Personalaufwendungen trotz steigendem Assetvolumen

Die Personalaufwendungen konnten trotz zahlreicher Akquisitionen und trotz des Ausbaus des Dienstleistungsbereichs leicht unter das Vorjahresniveau in Höhe von EUR -4,3 Mio. gesenkt werden.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf Grund von Finanzierungskosten von EUR -4,1 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR -4,9 Mio. im ersten Halbjahr 2007.

## Finanzergebnis verbessert

Das Finanzergebnis konnte trotz umfangreicher Investitionen von EUR -7,0 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR -6,6 Mio. verbessert werden.

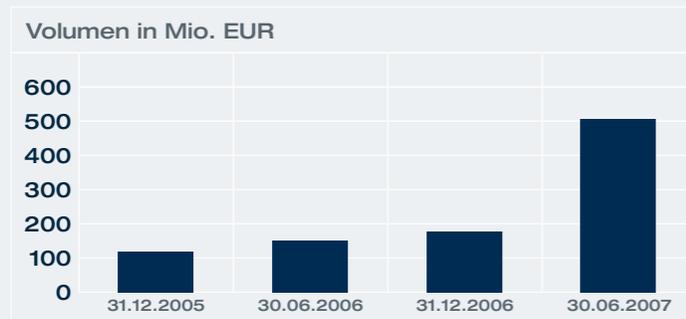
## Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Die ausgezeichnete Akquisitionstätigkeit und die damit verbundenen guten, moderaten Ankaufspreise sowie wertsteigernde Bestandsentwicklungsaktivitäten führten zu Neubewertungsgewinnen in Höhe von EUR 18,8 Mio. gegenüber EUR 7,3 Mio. im ersten Halbjahr 2006. Positiv wirkte sich in diesem Zusammenhang auch die Übernahme von Immobilien im Gewerbebereich von den zum Verkauf und Entwicklung bestimmten Grundstücken in die Renditeliegenschaften aus. Durch die zum 30. Juni 2007 vorgenommene Bewertung mit dem Zeitwert entstand ein Gewinn von EUR 12,6 Mio.

## Renditeliegenschaften gegenüber 31.12.2006 verdreifacht

Das Immobilienvolumen der Renditeliegenschaften nahm überproportional zu und verdreifachte sich seit Jahresende 2006.

## Entwicklung der Renditeliegenschaften



Sie erhöhten sich von EUR 172,1 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 502,3 Mio. zum 31.12.2006. Grund dieser rasanten Steigerung war neben Akquisitionen der Wechsel einiger Immobilien von den kurzfristigen zu den langfristigen Vermögenswerten.

Im Zuge der langfristigen Bestandshaltung der neu akquirierten Immobilien und entsprechender Finanzierungsstrukturen stiegen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 37,7 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 220,0 Mio. zum 30.06.2007.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 693,3 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 779,8 Mio. zum 30.06.2007.

## Eigenkapitalquote von 38 %

Das Eigenkapital stieg von EUR 135,6 Mio. zum 30.06.2006 auf EUR 296,4 Mio. zum 30.06.2007. Die Eigenkapitalquote beträgt 38 % zum 30.06.2007 und bewegt sich damit auf dem Niveau des Geschäftsjahresendes 2006.

## Zinsänderungsrisiko

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate in Form von Zinsswaps eingesetzt. Insbesondere bei Neuakquisitionen im Gewerbebereich wurden zeitnah nach Erwerb Zinssicherungen vorgenommen.

## Bau-Verein zu Hamburg Konzern

### Stabile Gesamtumsätze, Steigerung der Erträge aus Vermietung und Betreuung um 42 %

Mit einem Umsatz von EUR 24,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007 hielt sich der Umsatz auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes in Höhe von EUR 25,9 Mio. Planmäßig sanken die Erlöse aus Grundstücksverkäufen durch die Fokussierung auf die Bestandshaltung von EUR 12,5 Mio. auf 5,3 Mio.

Die Erträge aus Vermietung und aus Betreuung wurden um 42 % von EUR 13,5 Mio. auf EUR 19,2 Mio. gesteigert.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen durch Portfolioausbau und zunehmende Projektentwicklungstätigkeit gestiegen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2007 auf EUR -2,4 Mio. von EUR -1,7 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ursache hierfür waren unter anderem Aufwendungen für TAG-konzerninterne Dienstleistungen, die von der TAG Asset Management GmbH erbracht wurden. Darüber hinaus stiegen die Kreditbeschaffungskosten durch Neuakquisitionen.

### Reduzierung der Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen konnten im ersten Halbjahr 2007 auf EUR -2,7 Mio. gegenüber EUR -2,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2006 trotz des weiter ansteigenden Portfolios und zunehmender Projektentwicklungstätigkeit gesenkt werden. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Auslagerung einiger Dienstleistungen innerhalb des TAG-Konzerns zurückzuführen.

## Verbessertes Zinsergebnis

Das Zinsergebnis wurde im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -4,4 Mio. um 9 % auf EUR -4,0 Mio. verbessert.

## Wertsteigerung des Portfolios

Zum positiven Konzernergebnis trugen wesentlich die Gewinne aus Neubewertungen in Höhe von EUR 5,6 Mio. bei. Grundlage der Wertermittlung sind Gutachten externer, international anerkannter Unternehmen. Ursache der Werterhöhung sind ein weiterhin positives Marktumfeld sowie Investitionen in erfolgreiche Bestandsentwicklungsmaßnahmen. Positiv wirkte sich in diesem Zusammenhang auch die Übernahme einer Bestandsentwicklungsimmobilie von den zum Verkauf und Entwicklung bestimmten Grundstücken in die Renditeliegenschaften aus. Durch die zum 30. Juni 2007 vorgenommene Bewertung mit dem Zeitwert entstand ein Gewinn von EUR 3,6 Mio.

## Stabile Ergebnisse

Im ersten Halbjahr 2007 wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 3,6 Mio. gegenüber EUR 4,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2006 erzielt. Das Konzernergebnis betrug im 1. Halbjahr 2007 EUR 2,1 Mio. im Vergleich zu EUR 2,4 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

## Ausbau des Portfolios

Im Berichtszeitraum wurde das Immobilienvolumen weiter ausgebaut. Durch weitere Akquisitionen in guten urbanen Lagen deutscher Ballungszentren konnte die Anzahl der Renditeliegenschaften erhöht werden. Ihr Wert stieg von EUR 110,6 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 143,7 Mio. zum 30.06.2007 und damit um 30 Prozent.

### **Stabile hohe Eigenkapitalquote von 36 %**

Eine positive Tendenz weist auch das Eigenkapital des Konzerns auf. Es stieg von EUR 117,5 Mio. zum 31.12.2006 auf 119,8 Mio. zum 30.06.2007. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich damit von 35,7 auf 36,0 Prozent. Kapitalerhöhungen wurden im 1. Halbjahr 2007 nicht durchgeführt. Die Bilanzsumme konnte mit EUR 332,8 Mio. zum 30.06.2007 im Vergleich zum 31.12.2006 mit EUR 329,1 Mio. gesteigert werden.

### **Absicherung des Zinsniveaus**

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate eingesetzt. Das Zinsänderungsrisiko bei Neuakquisitionen wird nach Erwerb zeitnah abgesichert.

### **TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (ehemals Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH)**

Durch die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft und die Registrierung als Pre-REIT wurden bereits Voraussetzungen zur Platzierung einer REIT-Gesellschaft geschaffen.

### **Ergebnisentwicklung**

Das Ergebnis der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft stieg durch zahlreiche Neuakquisitionen und durch die Wertsteigerung des Portfolios überproportional auf EUR 7,0 Mio. im ersten Halbjahr 2007 gegenüber EUR 0,8 Mio. im ersten Halbjahr 2006.



Maximilianstraße, Berlin

### **Umsatzentwicklung, Steigerung der Umsätze aus Vermietung um 120 %**

Die Umsätze stiegen von EUR 5,2 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 5,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007. Dabei sank der Anteil der Erlöse aus Verkäufen von 56 % auf 10 % im ersten Halbjahr 2007. Die Erlöse aus Vermietung stiegen vor allem auf Grund der Mieteinnahmen aus den erworbenen Objekten um 120 % auf EUR 5,0 Mio.

## **Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Grund der Akquisitionen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf Grund von Akquisitionskosten von EUR -0,2 Mio. auf EUR -1,1 Mio.

## **Neubewertungen**

Bedingt durch die langfristige Bestandshaltung des Gewerbeportfolios wurde ein großer Teil der Immobilien in die Renditeliegenschaften übernommen. Auf Basis externer Gutachten wurden Verkehrswerte ermittelt, die zu Neubewertungsgewinnen in Höhe von EUR 12,6 Mio. führten.

## **Erhöhte Zinsaufwendungen auf Grund des erweiterten Portfolios**

Auf Grund des Neugeschäfts sank das Zinsergebnis von EUR -1,1 Mio. auf EUR -3,8 Mio.

## **Bilanzsumme vervielfacht**

Die Bilanzsumme zum 30.06.2006 in Höhe von EUR 71,9 Mio. konnte bis zum 30.06.2007 auf EUR 326,9 Mio. vervielfacht werden. Gegenüber dem 31.12.2006 in Höhe von EUR 165,3 Mio. liegt eine Verdoppelung vor.

## **Eigenkapital erhöht**

Das Eigenkapital erhöhte sich vom 31.12.2006 in Höhe von EUR 15,1 Mio. auf EUR 22,1 Mio. zum 30.06.2007.

## **TAG Asset Management GmbH**

Durch die Bündelung der Aktivitäten im Dienstleistungsbereich wurden im ersten Halbjahr 2007 große Erfolge erzielt. Für den TAG-Konzern und für weitere Unternehmen werden Dienstleistungen wie Controlling, Finanzbuchhaltung, Öffentlichkeitsarbeit, Akquisition und IT-Betreuung neben Asset Management und diversen Projektsteuerungs- und Bauleistungsaufgaben erbracht.

## **Positives Ergebnis nach Steuern**

Ein positives Konzernergebnis zeigt die erfolgreiche Ausrichtung des Unternehmens als Immobilien-Dienstleister. Das Ergebnis nach Steuern stieg auf EUR 0,1 Mio. im ersten Halbjahr 2007 gegenüber EUR -0,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Ergebnis vor Steuern liegt im ersten Halbjahr 2007 bei EUR 0,5 Mio. nach EUR 0,4 Mio. im Vorjahr.

## **Umsatzerlöse gesunken, jedoch Erlöse aus Betreuungstätigkeiten versiebenfacht**

Die Umsatzerlöse sanken von EUR 18,3 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 8,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007.

Dabei sanken die Erlöse aus Grundstücksverkäufen um EUR 13,3 Mio. Dagegen wurden die Umsätze aus Betreuungstätigkeiten von EUR 0,6 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR 4,8 Mio. im ersten Halbjahr 2007 gesteigert.

## **Personalaufwendungen steigen gering trotz des erweiterten Angebots von Dienstleistungen**

Durch die Ausweitung von Dienstleistungen an die Gruppe und Externe stiegen die Personalaufwendungen von EUR -0,8 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR -1,0 Mio im ersten Halbjahr 2007.

## **Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf EUR -1,6 Mio. von EUR -0,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

## **Verbesserung des Zinsergebnisses**

Das Zinsergebnis konnte von EUR -2,0 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf EUR -0,9 Mio. im ersten Halbjahr 2007 verbessert werden.

## **Bilanzsumme konstant**

Durch die Fokussierung auf den Dienstleistungsbereich blieb die Bilanzsumme gegenüber dem 31.12.2006 konstant bei etwa EUR 85,2 Mio. Die Immobilien der TAG Asset Management GmbH werden durch zahlreiche Entwicklungsmaßnahmen renditeorientiert im Wert gesteigert und nach Abschluss der Maßnahmen vermietet und gegebenenfalls aus strategischen Aspekten veräußert.

## **Prognosen, Chancen, Risiken**

Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2007 entwickelte sich planungsgemäß sehr positiv. Auf dieser Basis bestätigt das Management der TAG die EBT-Prognose von EUR 31 Mio. für das Gesamtjahr 2007.

In der Vorbereitung auf den G-REIT wurden wichtige Schritte vollzogen. Die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konnte als Pre-REIT-Gesellschaft registriert werden. Mit der Akquisition des Siemens-Portfolios in Höhe von rund EUR 171 Mio. wird sich das Asset-Volumen der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zukünftig auf rund EUR 400 Mio. verdoppeln. Bei der Transaktion konnten bereits Vorteile für Käufer und Verkäufer aus der REIT Gesetzgebung in Anspruch genommen werden.

In den nächsten 12 bis 15 Monaten sind weitere Ankäufe geplant. Dabei wird auch weiterhin die Strategie Buy, Build & Hold verfolgt, die langfristige Wertsteigerungen zum Ziel hat. Im Fokus der Akquisitionsstrategie der TAG befinden sich nach wie vor Objekte in den urbanen Lagen deutscher Metropolen mit Entwicklungspotenzial.

Auf Grund des unverändert guten Marktumfeldes bleibt die Prognose für die Geschäftsentwicklung weiter positiv, das TAG Management ist zuversichtlich, die stabile Position des Konzerns auszubauen und den Wachstumstrend fortzusetzen.

Im Vergleich zu den im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2006 beschriebenen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Inwieweit die derzeitige Krise der Finanz- und Kreditmärkte auch Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt haben kann, bleibt abzuwarten. Nach den derzeitigen Prognosen erwartet das Management keine Auswirkungen für den Konzern.

Hamburg, den 28. August 2007

Der Vorstand

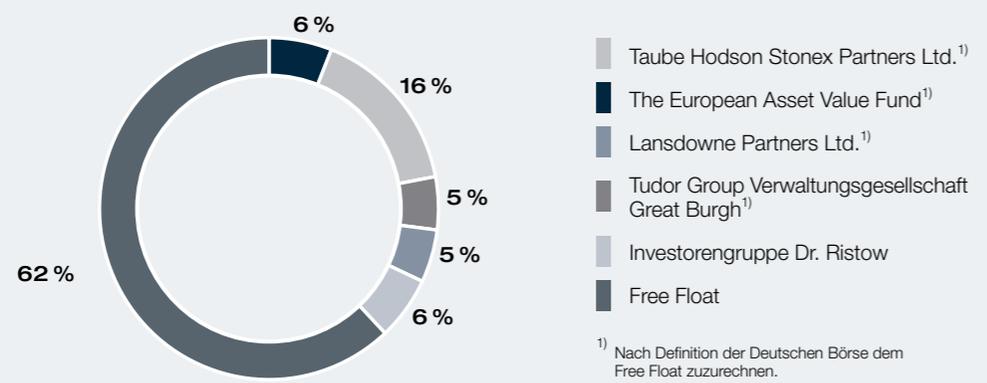
## Aktie

Der Kurs der im SDAX notierten TAG-Aktie reduzierte sich von EUR 9,50 zum Jahresanfang auf EUR 9,10 zum Ende des zweiten Quartals, was einer Wertminderung von 4 Prozent entspricht. Trotz guter Geschäftsentwicklung, positiver Analystenaussagen und erfolgreichen Road Shows in Deutschland, Großbritannien, den Niederlande und den USA zeigt auch die TAG-Aktie einen Kursverlust und kann sich dem schwachen Marktumfeld der Immobilienaktien im zweiten Quartal nicht entziehen. Der Kurs der TAG-Aktie liegt derzeit weit unter seinem Net Net Asset Value je Aktie von EUR 11,00 (31.12.2006).

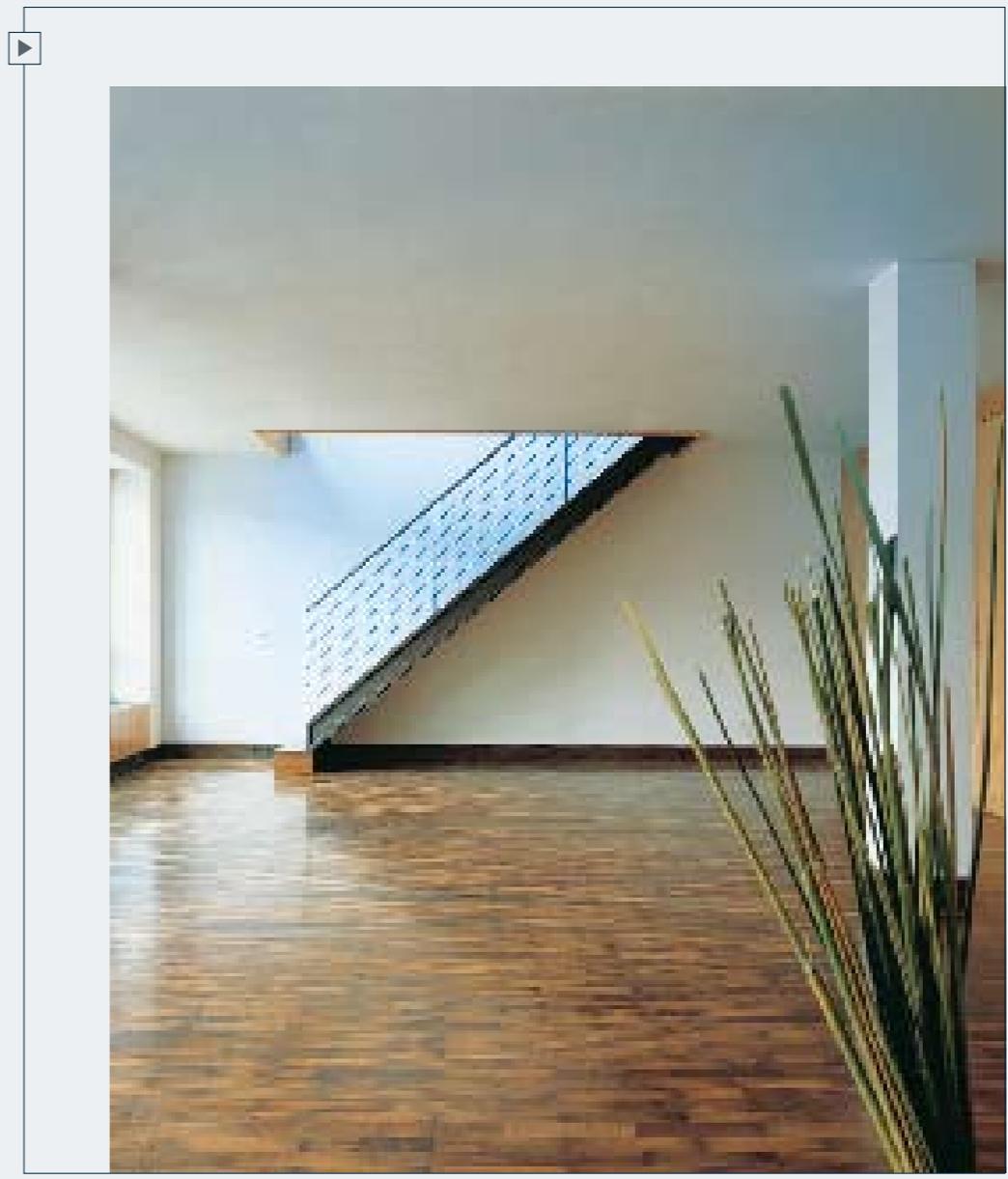
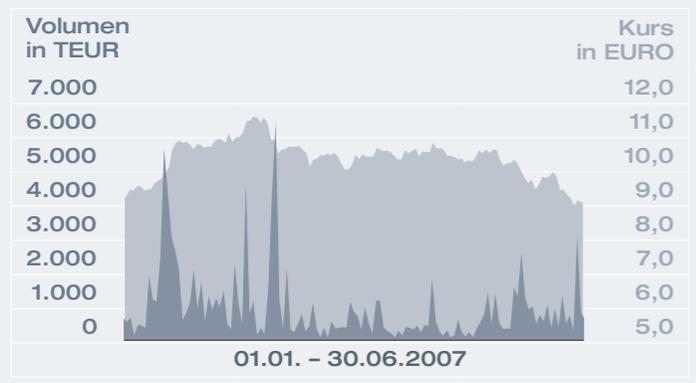
Die durch institutionelle Investoren geprägte Aktionärsstruktur sowie positive Analystenbewertungen mit einem Kursziel von EUR 13,00 zeigen trotz des schwachen Marktumfeldes weiterhin die Attraktivität der TAG-Aktie.

Die Anzahl der Aktien bleibt zum 30.06.2007 unverändert bei 32.566.364 Stück mit einem Free Float von 94 Prozent. Die Präsenz an der diesjährigen Hauptversammlung am 15. Juni 2007 in der Handwerkskammer Hamburg betrug rund 45 Prozent des Grundkapitals. Bis auf den Tagesordnungspunkt 4 „Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals“ wurden alle weiteren Punkte mit großer Mehrheit gebilligt. Herr Dr. Lutz R. Ristow, der ehemalige Vorstandsvorsitzende, wurde in den Aufsichtsrat gewählt.

Aktionärsstruktur zum 30.06.2007



<sup>1)</sup> Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.



Behrenstraße, Berlin

## Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	502.295	172.136
Immaterielle Vermögenswerte	53	34
Sachanlagen	5.247	4.816
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.694	3.869
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.266	2.270
	<b>513.555</b>	<b>183.125</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	210.508	338.667
Andere Vorräte	5.264	5.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.021	37.273
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.251	1.021
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.114	10.560
Liquide Mittel	14.909	113.070
	<b>262.067</b>	<b>505.946</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.180</b>	<b>4.180</b>
	<b>779.802</b>	<b>693.251</b>

PASSIVA in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	32.566	32.566
Kapitalrücklage	219.714	219.714
Andere Rücklagen	6.756	6.689
Bilanzgewinn-/verlust	4.527	-1.994
Minderheitenanteile	32.820	31.728
	<b>296.383</b>	<b>288.703</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.999	37.727
Rückstellungen für Pensionen	2.189	2.188
Sonstige langfristige Verpflichtungen	423	424
Latente Steuern	7.636	1.478
	<b>230.247</b>	<b>41.817</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	9.745	12.359
Ertragsteuerschulden	5.632	2.727
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.542	271.119
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.205	72.411
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.829	3.853
	<b>252.953</b>	<b>362.469</b>
<b>Verpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten</b>	<b>219</b>	<b>262</b>
	<b>779.802</b>	<b>693.251</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.06	01.04. – 30.06.07	01.04. – 30.06.06
Umsatzerlöse	34.348	45.234	21.505	30.640
a) Grundstücksverkäufe	8.749	28.953	5.677	20.123
b) Vermietung	16.109	11.448	9.157	6.459
c) Baubetreuung und Übrige	9.490	4.833	6.671	4.058
Sonstige betriebliche Erträge	1.561	2.084	978	1.174
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-23.115	-34.554	-16.314	-25.547
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.794</b>	<b>12.764</b>	<b>6.169</b>	<b>6.267</b>
Personalaufwand	-4.275	-4.334	-2.177	-2.339
Abschreibungen	-1.405	-247	-1.312	-125
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.921	-4.057	-2.824	-2.072
Neubewertung der Renditeliegenschaften	18.840	7.284	15.577	3.595
<b>EBIT</b>	<b>21.033</b>	<b>11.410</b>	<b>15.433</b>	<b>5.326</b>
Beteiligungsergebnis	0	-153	0	-77
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-176	-455	-46	-410
Zinsergebnis	-6.565	-7.025	-3.731	-3.437
<b>EBT</b>	<b>14.292</b>	<b>3.777</b>	<b>11.656</b>	<b>1.402</b>
Ertragsteuern	-6.255	-1.742	-5.325	-446
Sonstige Steuern	-428	-444	-397	-257
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>7.609</b>	<b>1.591</b>	<b>5.934</b>	<b>699</b>
Minderheitenanteile	-1.088	-531	-762	-190
<b>Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen</b>	<b>6.521</b>	<b>1.060</b>	<b>5.172</b>	<b>509</b>
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,19	0,09	0,18	0,05

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.06
<b>Konzernergebnis</b>	<b>6.521</b>	<b>1.060</b>
Abschreibungen	1.405	247
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-18.840	-7.284
Ergebnis assoziierte Unternehmen	176	608
Verluste aus Endkonsolidierungen	202	0
Veränderung der latenten Steuern	6.158	588
Veränderung der Rückstellungen	423	5.608
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	11.803	79.250
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	-51.246	-12.864
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-43.398</b>	<b>67.213</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-187.274	0
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	9.667	795
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.855	-143
Auszahlungen Investitionen konsolidierte Unternehmen und Finanzanlagen	4	-4.392
Einzahlungen aus der Veräußerung konsolidierter Unternehmen	0	7.125
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-179.458</b>	<b>3.385</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	0	20.514
Veränderung der Bankkredite	115.396	-67.862
Rückzahlung von Darlehen und Kaufpreisverbindlichkeiten	0	-2.930
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>115.396</b>	<b>-50.278</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-107.460	20.320
Veränderung liquide Mittel durch Konsolidierungskreisveränderungen	0	333
Liquide Mittel am Anfang der Periode	124.571	15.737
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>17.111</b>	<b>36.390</b>

## Konzernneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Andere Rücklagen		Summe		
				Rücklage Hedge Accounting	Bilanzgewinn			
<b>01.01.2006</b>	<b>10.045</b>	<b>76.663</b>	<b>6.689</b>	<b>0</b>	<b>-11.194</b>	<b>82.203</b>	<b>8.038</b>	<b>90.241</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	1.060	1.060	0	1.060
Barkapitalerhöhungen	2.511	18.836	0	0	0	21.347	0	21.347
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-833	0	0	0	-833	0	-833
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	21.952	21.952
<b>30.06.2006</b>	<b>12.556</b>	<b>94.666</b>	<b>6.689</b>	<b>0</b>	<b>-10.134</b>	<b>103.777</b>	<b>29.990</b>	<b>133.767</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	1.785	1.785	2.068	3.853
Barkapitalerhöhungen	20.010	140.070	0	0	0	160.080	0	160.080
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-8.667	0	0	0	-8.667	0	-8.667
Verkauf eigene Aktien	0	-6.355	0	0	6.355	0	0	0
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	-330	-330
<b>31.12.2006</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>6.689</b>	<b>0</b>	<b>-1.994</b>	<b>256.975</b>	<b>31.728</b>	<b>288.703</b>
Konzernergebnis	0	0	0	67	6.521	6.588	0	6.588
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	1.092	1.092
<b>30.06.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>6.689</b>	<b>67</b>	<b>4.527</b>	<b>263.563</b>	<b>32.820</b>	<b>296.383</b>

## Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Dienstleistungen	Überleitung	Konzern
	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.07	01.01. – 30.06.07
<b>Gesamterlöse</b>	<b>27.377</b>	<b>6.174</b>	<b>8.074</b>	<b>-7.277</b>	<b>34.348</b>
Vorjahr	38.164	5.708	2.263	-901	45.234
- davon externe Erlöse	26.903	6.174	6.513	-5.242	34.348
Vorjahr	37.143	5.708	2.149	234	45.234
- davon konzerninterne Erlöse	474	0	1.561	-2.035	0
Vorjahr	1.020	0	115	-1.135	0
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>6.953</b>	<b>12.987</b>	<b>3.074</b>	<b>-1.981</b>	<b>21.033</b>
Vorjahr	10.979	1.969	1.193	-2.731	11.410
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen auf Sachanlagen, Grundstücke und Forderungen	-147	-1.200	-5	-191	-1.543
Vorjahr	-163	-74	-3	-270	-510
<b>Segmentvermögen</b>	<b>503.104</b>	<b>356.038</b>	<b>11.308</b>	<b>-90.648</b>	<b>779.802</b>
Vorjahr	399.788	91.337	9.522	-53.123	447.524
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.694	0	0	0	3.694
Vorjahr	3.538	0	0	466	4.004
<b>Segmentverschulden</b>	<b>345.171</b>	<b>337.973</b>	<b>4.238</b>	<b>-203.964</b>	<b>483.419</b>
Vorjahr	258.822	73.643	4.039	-24.541	311.962
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>9.324</b>	<b>179.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>189.129</b>
Vorjahr	397	0	24	84	505

### Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2007

#### Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2007. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2006, im Übrigen das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2006 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2007 (Zeitraum vom 01. April bis 30. Juni 2007) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Empfehlungen des Entwurfs des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) nach dem Stand vom 18. Juli 2007 berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 zu Grunde lagen, mit Ausnahme der geänderten Standards IAS 1, IAS 32, IFRS 1 und dem neuen Standard IFRS 7. Aus der Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards ergaben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Erstmals wurden im ersten Halbjahr 2007 Gewinne und Verluste aus einer in diesem Zeitraum neu abgeschlossenen Zinsbegrenzungsvereinbarung nach den Grundsätzen eines sog. „Cash-Flow-Hedge“ bilanziert. Die Gewinne und Verluste aus der Zinsbegrenzungsvereinbarung werden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechnet.

#### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2007 sind neben der TAG alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrumente bilanziert.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2006 um die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co KG und deren Komplementärin TAG Logistik Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH erweitert. Beide Gesellschaften wurden als sog. „Vorratsgesellschaften“ durch die TAG im Verlaufe des zweiten Quartals 2007 zu Barkaufpreisen von TEUR 3 bzw. TEUR 28 erworben. Die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co KG hat nach Einbeziehung in den Konzernabschluss eine Logistikimmobilie erworben, die langfristig als Renditeanlage gehalten werden soll.

Im Vergleich zum 30. Juni 2006 hat sich der Konsolidierungskreis durch die innerhalb des Konzerns der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft erfolgte Gründung der quotaleinbezogenen Unternehmen „An den Obstgärten“ Bauträger GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärin „An den Obstgärten“ Verwaltungs GmbH sowie der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärin DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH erweitert. Die Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss zum 30. Juni 2007 führt jedoch im Vergleich zum Vorjahr zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## Erläuternde Anhangsangaben

Der Konsolidierungskreis hat sich weiterhin zum 30. Juni 2007 im Vergleich zum 30. Juni 2006 durch den im Dezember 2006 erfolgten Kauf von 90 % der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH (nunmehr firmierend als „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft“) verändert. Bis zum Dezember 2006 war die TAG über die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft an dieser Gesellschaft mit 71,23 % der Stimmrechte beteiligt. Zu den bilanziellen Auswirkungen des Unternehmenserwerbs wird auf die Ausführung im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 verwiesen.

Im Teilkonzern der TAG Asset Management GmbH wurden zum 30.06.2007 ferner einige bisher vollkonsolidierte Gesellschaften unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen. Aus der Endkonsolidierung dieser Gesellschaften entstand im ersten Halbjahr 2007 ein Verlust von TEUR 202.

### **Wesentliche Transaktionen und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung**

Im ersten Quartal 2007 ist der bilanzielle Zugang eines Wohnimmobilienportfolios in Leipzig als Renditeobjekt bei der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft in Höhe von rund EUR 7 Mio. zu verzeichnen. Des Weiteren hat das Unternehmen im April 2007 vier Grundstücksareale von einer gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft zur alleinigen Bebauung erworben. Nach Erteilung der Baugenehmigung kann mit einem Beginn der Bebauung in 2007 gerechnet werden. Geplant sind, 315 Wohneinheiten für den Bestand und Abverkauf zu errichten. Weitere Akquisitionen sind für 2007 geplant.

Im zweiten Quartal 2007 erfolgte eine Umwandlung der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien GmbH in die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Diese Gesellschaft

hat im zweiten Quartal 2007 ein Gewerbeportfolio mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von rund EUR 171 Mio. erworben. Mit Wirkung zum 30. Juni 2007 sind hiervon vier Objekte mit einem Volumen von rund EUR 110 Mio. dem Konzern bilanziell zugegangen. Nutzen und Lasten der zwei übrigen in Köln und München liegenden Objekte gehen im vierten Quartal 2007 über. Des Weiteren sind im TAG-Konzern in den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 sechs Gewerbeobjekte mit einem Wert in Höhe von rund EUR 45 Mio. bilanziell zugegangen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen auf Grund eines besicherten Darlehens in Höhe von EUR 4 Mio. an die Komplementärin einer gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft erhöht.

Der Rückgang der liquiden Mittel und der Anstieg der Bankverbindlichkeiten stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Finanzierung der im ersten Halbjahr 2007 im Konzern erworbenen Immobilien.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich entsprechend der langfristigen Anlagestrategie der TAG dabei überproportional erhöht.

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

Die Wachstumsstrategie des TAG-Konzerns wird durch den Ankauf weiterer Immobilienbestände sowohl im Gewerbebereich als auch im Bereich der Wohnungsbestände im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt. In diesem Zusammenhang erwarb die Tochtergesellschaft der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, die Wohnanlage Ottobrunn GmbH, mit Vertrag vom 19. Juli 2007 das Objekt Deutschherrenstraße in Nürnberg.

Im Konzern werden ferner, wie oben erwähnt, zwei weitere Objekte jeweils in Köln und München im vierten Quartal 2007 bilanziell zugehen.

## Erläuternde Anhangsangaben

### Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2007 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 8.699 erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernexterne Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus wurden sonstige Leistungen an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, z.B. im Bereich Hausverwaltung und Controlling, in Höhe von TEUR 244 erbracht

### Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten haben sich im Konzern im Vergleich zum 31. Dezember 2006 auf Grund möglicher Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilien-erwerben um EUR 3 Mio. erhöht.

Zum 30. Juni 2007 beschäftigte der TAG-Konzern 164 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2006 waren 160 Mitarbeiter im Konzern angestellt.

Hamburg, den 28. August 2007

Der Vorstand

### 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, auf Grund 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß §§ 37y, 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnisse entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzern im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 28. August 2007

Der Vorstand

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

### An die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung, verkürzter Segmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2007, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind,

und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 29. August 2007

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiel	Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## Finanzkalender

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht	30. August 2007
German Mid Cap Conference	20. September 2007, London
HVB German Investment Conference	25.-27. September 2007, München
EXPO REAL	8.-10. Oktober 2007, München
IIA Initiative Immobilien-Aktie	25.-26. Oktober 2007, Frankfurt
Deutsches Eigenkapitalforum	12.-14. November 2007, Frankfurt
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2007	15. November 2007

## TAG

### Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft

Steckelhörn 9  
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 380 32-300  
Telefax: +49 40 380 32-390

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

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

#### Ansprechpartner

Kirsten Schleicher  
Leitung Investor & Public Relations  
Telefon: +49 40 380 32-300  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[pr@tag-ag.com](mailto:pr@tag-ag.com)

Dominique Mann  
Investor Relations  
Telefon: +49 40 380 32-305  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)