




**Konzernkennzahlen**


<b>in TEUR</b>	<b>01.01.–30.06.08</b>	<b>01.01.–30.06.07</b>
Umsatzerlöse	51.102	34.348
a) Grundstücksverkäufe	22.784	8.749
b) Mieterlöse	21.822	16.109
c) Betreuungstätigkeit und übrige	6.496	9.490
EBITDA	19.808	22.438
EBIT	19.556	21.033
EBT	6.688	14.292
Konzernergebnis	2.356	6.521
Ergebnis je Aktie in EUR	0,07	0,19

<b>in TEUR</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Bilanzsumme	909.343	886.603
Eigenkapital	309.320	306.513
Eigenkapitalquote in %	34,0	34,6
Immobilienvolumen	842.604	762.396

**Weitere Konzerndaten**

NAV je Aktie zum 31.12.2007 in EUR	12,36
Marktkapitalisierung zum 30.06.2008 in TEUR	176.510
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float in %	93
Börsensegment	SDAX

## •• Highlights

Mietergebnis um über 80 Prozent auf EUR 16,1 Mio. im Vorjahresvergleich gesteigert

Immobilienvolumen auf EUR 843 Mio. ausgebaut

Hauptversammlung 2008 hat die Zahlung einer Dividende in Höhe von 10 Cent für das Geschäftsjahr 2007 beschlossen



## •• Inhalt

Vorwort des Vorstands	<b>05</b>
TAG-Aktie	<b>08</b>
Konzernzwischenlagebericht	<b>10</b>
• Der Immobilienmarkt	<b>10</b>
• Portfolioentwicklung	<b>12</b>
• Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	<b>18</b>
• Prognosen, Chancen, Risiken	<b>24</b>
Konzernbilanz	<b>26</b>
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	<b>28</b>
Konzernkapitalflussrechnung	<b>29</b>
Konzerneigenkapitalentwicklung	<b>30</b>
Konzernsegmentberichterstattung	<b>31</b>
Erläuternde Anhangsangaben	<b>33</b>
Finanzkalender/Kontakt	<b>39</b>



## Vorwort des Vorstands



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

mit einer soliden Bilanzstruktur, einem positiven Ergebnis vor Steuern (EBT), zwei erfolgreichen Akquisitionen im Wohnimmobilienbereich und einem daraus resultierenden Anstieg des Immobilienvolumens, setzt die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (nachfolgend TAG) die positive Geschäftsentwicklung des ersten Quartals auch im zweiten Quartal 2008 kontinuierlich fort. Die Umsätze erhöhten sich im ersten Halbjahr insgesamt um 49 Prozent auf EUR 51,1 Mio. Erhebliche Steigerungen erzielten die Geschäftsfelder Grundstücksverkäufe und Mieterlöse. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich im gleichen Zeitraum auf EUR 6,7 Mio. und liegt damit unter dem durch Sondereffekte geprägten ersten Halbjahr 2007. Durch den Ausbau des Portfolios, den kontinuierlich erwirtschafteten Mieterlösen, den Abbau von Leerständen und Mietsteigerungen konnte insbesondere das Mietergebnis um 81 Prozent auf EUR 16,1 Mio. gesteigert werden. Somit hat das Unternehmen kontinuierlich seine operative Geschäftsentwicklung vorangetrieben sowie seine Ertragskraft erhöht.

Die TAG hat ihre Strategie auch im ersten Halbjahr 2008 erfolgreich umgesetzt, indem sie die Chancen des deutschen Wohnimmobilienmarktes, hinsichtlich Leerstandsabbau und Mietsteigerungen in attraktiven zentralen Lagen, genutzt hat. Gemäß ihrer Prognose hat die TAG in 2008 verstärkt in Wohnimmobilien investiert und ihr Immobilienportfolio auf EUR 843 Mio. ausgebaut.



Bartholomäusstraße, Nürnberg

Von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) hat die TAG im Juni 2008 ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.200 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m<sup>2</sup> in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein/Main und in Süddeutschland durch die Unternehmensechter Bau-Verein zu Hamburg AG (nachfolgend Bau-Verein) erworben. Die 20 Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows und Entwicklungspotenzial aus.

Ebenfalls durch den Bau-Verein wurde ein Grundstück in zentraler Lage im Hamburger Schanzenviertel akquiriert. Bis Ende 2009 entstehen dort im Rahmen einer Projektentwicklung 19 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Die auf Wachstum ausgerichtete Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in der Bilanz wider: die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2007 um fast EUR 23 Mio. auf EUR 909,3 Mio. bei einer unverändert hohen Eigenkapitalquote von 34 Prozent. Das Eigenkapital liegt mit EUR 309,3 Mio. trotz der getätigten Investitionen über dem Wert zum Jahresende. Mit einer Eigenkapitalquote von über 30 Prozent verfügt die TAG auch nach wie vor über eine solide Kapitalausstattung und ist für zukünftige Investitionen gut aufgestellt.

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft soll künftig unter dem neuen Namen **TAG Immobilien AG** firmieren. Das hat die diesjährige Hauptversammlung am 20. Juni 2008 beschlossen. Mit der Umfirmierung zur „TAG Immobilien AG“ soll eine klare Identifizierung von Firma und Unternehmenszweck erreicht werden.

Die Aufsichtsratsmandate der TAG waren bis zum Tag der diesjährigen Hauptversammlung befristet. Alle Aufsichtsräte wurden mit großer Mehrheit wiedergewählt.

Das gute operative Ergebnis der TAG spiegelt sich leider bis heute nicht entsprechend im Aktienkurs wider. Die durch die Subprimekrise ausgelöste Vertrauenskrise prägt immer noch das Anlegerverhalten an den Börsen.

Hiervon betroffen sind in erster Linie Finanzdienstleister und Immobilienaktiengesellschaften, da scheinbar das Kapitalmarktumfeld diese Entwicklungen nicht differenziert genug sieht. So müssen Immobilienwerte an den deutschen Börsen einen Abschlag auf den NAV (Net Asset Value) von bis zu 70 Prozent hinnehmen. Auch die TAG-Aktie konnte sich dem negativen Marktumfeld nicht entziehen und schloss zum Ende des 1. Halbjahres mit 5,42 Euro.

Da die Bedingungen im Finanz- und Kapitalmarktumfeld nach wie vor schwierig sind, ist das Unternehmen vorsichtig, was die Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2008 betrifft.

Mit der Investition in deutsche urbane Wachstumsregionen verfolgt der TAG-Konzern seine Buy, Build & Hold-Strategie aber weiter und wird kontinuierlich die Werthaltigkeit seines Portfolios steigern. Das Unternehmen geht davon aus, dass neben den bestehenden Risiken der deutsche Immobilienmarkt für das TAG-Geschäftsmodell nach wie vor weitere Chancen und Wachstumspotenziale bietet.



**Businesspark B<sup>2</sup>, Bartholomäusstraße, Nürnberg**

## Die TAG-Aktie



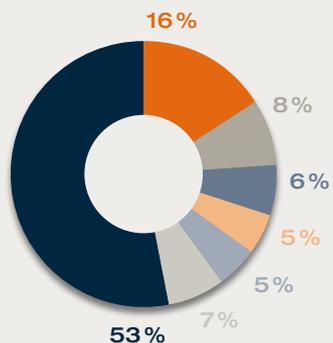
Die im SDAX gelistete TAG-Aktie notierte zu Beginn des Jahres mit EUR 6,70 und zum Halbjahresende 2008 mit EUR 5,42, das entspricht einem Kursverlust von rund 20 Prozent und hat sich damit parallel zum SDAX entwickelt. Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Der Free Float liegt bei 93 Prozent. Die Marktkapitalisierung betrug zum 30.06.2008 EUR 177 Mio.

Auf der diesjährigen Hauptversammlung in der Handwerkskammer Hamburg am 20. Juni 2008 waren 45 Prozent des Grundkapitals vertreten. Bis auf den Tagesordnungspunkt 5 „Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals“ wurden alle übrigen Punkte mit großer Mehrheit gebilligt.

Die Investor Relations Tätigkeiten erstrecken sich im Rahmen von Road Shows nach wie vor auf Deutschland, Großbritannien, Österreich, Schweiz und Norwegen. Aktuelle Studien sind verfügbar von Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, FAIRResearch/CB Seydler, HSH Nordbank, IRICIC, SES Research und UniCredit. Des Weiteren veröffentlichte die „Wirtschaftswoche“ Ende Mai 2008 ein Ranking der Investor Relations Arbeit deutscher börsennotierter Unternehmen. Die TAG belegte Platz 15 bei den im SDAX-notierten Unternehmen – ein Beweis für verantwortungsvolle und transparente Investor Relations Arbeit. Ziel des Unternehmens ist es, durch offene Informationspolitik die Strategie und daraus entstehende Erfolge transparent zu machen.

Die Aktionärsstruktur der TAG ist auf nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie ausgerichtet und belegt das Vertrauen der Investoren und Aktionäre in das Unternehmen.

## ⊘ Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2008 (gem. WpHG Meldungen)



- Taube Hodson Stonex Partners Ltd., UK <sup>1)</sup>
- Ratio Asset Management LLP, UK <sup>1)</sup>
- The European Asset Value Fund, UK <sup>1)</sup>
- Skagen Funds <sup>1)</sup>
- Tudor International C.L.C, USA <sup>1)</sup>
- Investorengruppe Dr. Ristow
- Free Float

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

## ⊘ Kursentwicklung



# Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2008



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Wochen weiter eingetrübt. Der Ifo-Geschäftsklimaindex, der die aktuelle Lage und die Geschäftserwartungen von Unternehmen in Deutschland misst, fiel auf den tiefsten Stand seit drei Jahren. Eine Kombination aus Inflation und sinkenden Konjunkturerwartungen geht mit einem gestiegenen Zinsniveau einher. Relativ gesehen befindet sich Deutschland noch in einer stabilen Verfassung, allerdings gibt es zunehmend Anzeichen, dass die weltweite Wirtschaftsentwicklung auch Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben wird. Nach Einschätzung des ZEW (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung) wird der hohe Ölpreis, der starke Euro, die Krise in den USA, die Leitzinserhöhung der EZB (Europäische Zentralbank) und eine schwache inländische Konsumnachfrage die deutschen Unternehmen in den kommenden sechs

Monaten belasten. Trotz der Befürchtung eines drohenden wirtschaftlichen Abschwungs sehen Ökonomen für Deutschland keine Rezessionsgefahr. (Quelle: Die Welt, Juli 2008, Börsenzeitung, Juli 2008)

## Der deutsche Immobilienmarkt

Deutschland ist aus Sicht von Immobilieninvestoren trotz der oben ausgeführten Indikatoren weiterhin im Jahr 2008 der Top-Standort für Immobilieninvestments im Vergleich zum europäischen Ausland.

Auf Grund der andauernden Subprime- und Finanzmarktkrise und der schwierigeren Finanzierungsbedingungen, insbesondere für große Immobilientransaktionen, wird das Investitionsvolumen in 2008 auf einem Tiefstand im Vergleich zu den Vorjahren liegen. Hierbei werden kleine bis mittlere Transaktionen den Großteil des Marktvolumens ausmachen. Das Investmentumfeld ist trotz belastender Faktoren und negativer äußerer Einflüsse weiterhin attraktiv und stabil, hierfür sprechen vergleichs-

weise niedrige Kaufpreise, gestiegene Anfangsrenditen und eine geringere Anzahl von Wettbewerbern. (Quelle: Immobilienzeitung, Juli 2008)

Jones Lang LaSalle ermittelte für das erste Halbjahr 2008 einen Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt um 57 Prozent auf 11,9 Mrd. Euro. Atisreal hatte den Rückgang kurz zuvor auf -53 Prozent beziffert. Demnach sind die Auswirkungen der Finanzkrise noch größer als angenommen. Besonders schwach erwies sich das Transaktionsvolumen im 2. Quartal mit rund 4 Mrd. Euro, nach 7,9 Mrd. Euro im 1. Quartal. Ein ähnliches Szenario ist bei den Renditen zu beobachten. Sie sanken im 12-Monats-Vergleich im Büroimmobilienbereich um 50 Basispunkte. (Quelle: Immobilienzeitung, Juli 08)

Auch wenn das Transaktionsvolumen einen Rückgang zu verzeichnen hat, rechnen Experten mit einer anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Gewerbeimmobilien in guten Lagen. Somit sind die Aussichten auf einen andauernden Aufschwung auf dem Büroimmobilienmarkt als gut zu bezeichnen. Bei nicht-marktgängigen Objekten hingegen wird ein Rückgang der Leerstände nach wie vor schwierig sein. Generell erwarten Branchenexperten in den kommenden Jahren für den deutschen Büroimmobilienmarkt

insgesamt geringere Wachstumsraten als im prosperierenden letzten Jahr, dennoch wird der deutsche Anlagemarkt auch für die kommenden Jahre als robust eingeschätzt. (Quelle: REIT up, 3/08)

Die Wohnungspreise und Mieten in den Ballungszentren hingegen werden sich in 2008 nach Expertensicht positiv entwickeln, wobei sich die Finanzkrise auch hier einschränkend auf die Finanzierungsmöglichkeiten und damit auf die Nachfrage auswirken kann. Die Haltedauer für Immobilien steigt laut Marktstudien auf fünf bis zehn Jahre. (Quelle: Unternehmensberatung Roland Berger, Mai 08)

In Bezug auf die Finanzierungsmöglichkeiten haben eigenkapitalstarke Investoren einen klaren Vorteil und fragen verstärkt nach Asset- und Property-Leistungen, um Wertsteigerungspotenziale zu heben. Das garantiert gleichbleibende oder steigende Renditen.

Ein Marktumfeld also, von dem die TAG mit ihrer Unternehmensstrategie der Investition in gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial sowohl in Wohnimmobilien als auch in den Gewerbemarkt und mit dem aktiven Asset Management ihres Portfolios weiterhin profitiert.



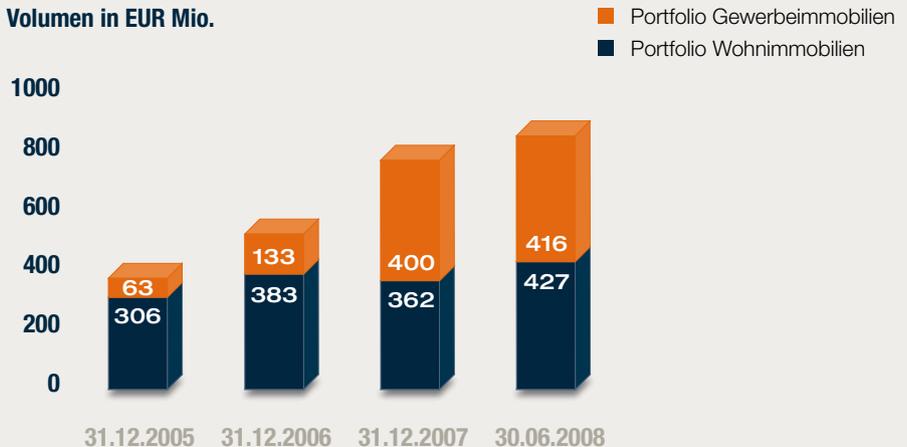
Hohenzollerndamm, Berlin

### Portfolioentwicklung

Das Gesamtimmobilienvolumen der TAG stieg gegenüber dem Jahresende 2007 um 11 Prozent auf EUR 843 Mio. Der Anteil der Wohnimmobilien am Gesamtimmobilienvolumen hat sich durch die getätigten Akquisitionen auf EUR 427 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2008 erhöht. Der Anteil der Gewerbeimmobilien liegt bei EUR 416 Mio. Diese Steigerung des Immobilienvolumens ist das Ergebnis der konsequenten Umsetzung der Buy, Build und Hold Strategie, die eine langfristige Wertsteigerung des Bestandsportfolios durch Entwicklungsmaßnahmen, durch attraktive Zukäufe sowie Projektentwicklungen von Neubauten verfolgt.

### •• Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.



### Akquisitionen

Im ersten Halbjahr 2008 hat die TAG über ihre Unternehmenstochter Bau-Verein zu Hamburg AG zwei Akquisitionen erfolgreich abgeschlossen und ihr Immobilienportfolio erheblich gesteigert.

## VBL-Portfolio

Im Juni 2008 hat die TAG von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.200 Wohneinheiten, einigen Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m<sup>2</sup> erworben. Die insgesamt 20 Objekte befinden sich in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein/Main sowie in Süddeutschland. Im Rahmen der Buy, Build und Hold-Strategie der TAG sind Investitionen von ca. EUR 3 Mio. in Bestandsentwicklungsmaßnahmen zur Optimierung von Mieten, zur Beseitigung des Leerstandes sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes geplant.

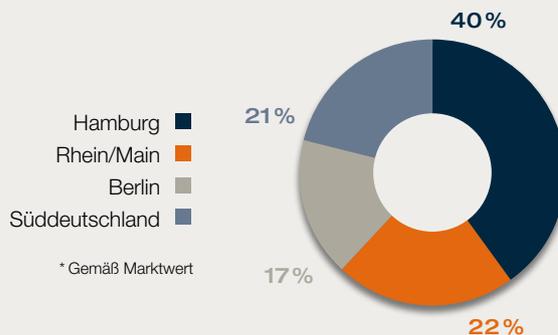
Das akquirierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive Cashflows aus und ist bereits zum Ende des zweiten Quartals in die Bilanz der TAG übergegangen.

Objekte	20
Wohneinheiten ca.	1.200
Fläche m <sup>2</sup>	81.676
Nettokaltmiete EUR/m <sup>2</sup>	5,30 (Durchschnitt)
Mietrendite auf Ist-Miete	8,7 %
Geplante Investitionen	3 Mio. Euro
Bilanzieller Zugang	30.06.2008



Halenseestraße, Berlin

## ❖ VBL-Portfolio aufgeteilt nach Regionen \*



Kaiserdamm, Berlin



**Neubauprojekt Sternschanze, Hamburg**

### Neubauprojekt im Schanzenviertel Hamburg

Ganz im Sinne ihrer Strategie, in gute, innerstädtische Lagen deutscher Metropolregionen zu investieren, hat die TAG im ersten Quartal über die Konzerntochter, den Bau-Verein, ein Grundstück in der Rosenhofstraße im neu gebildeten Bezirk Sternschanze erworben.

Geplant ist die Bebauung des Grundstückes mit rund 3.250 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit Wohnnutzung. Lediglich im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen vorgesehen sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss. Das Schanzenviertel ist in Hamburg ein sehr attraktives und nachgefragtes Viertel. Da Eigentumswohnungen dort kaum angeboten werden, ist deshalb bei der Realisierung des Konzeptes mit einer hohen Nachfrage der Wohnungen zu rechnen.



**Lindengarten, Leipzig**

### Aktuelle Projekte

#### Leipzig Lindengarten

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten Anfang 2009 werden im Dunckerviertel in Leipzig Lindengarten insgesamt 47 familiengerechte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.650 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Die zwei- bis vier Zimmer-Wohnungen (50 bis 95 m<sup>2</sup>) erhalten einen Balkon sowie eine helle und moderne Ausstattung. Mit dem auf junge Familien ausgerichteten Nutzungskonzept des Lindengartens wird ein hohes Wertsteigerungspotenzial der Anlage ausgeschöpft. In die Revitalisierung des 1938/1939 errichteten Gebäudekomplexes in Leipzig investiert die TAG rund EUR 4 Mio.

## Serviced Apartments in der Leipziger Innenstadt

Nach der Bestandsentwicklung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes in der Markgrafenstraße und Investition von etwa EUR 6 Mio. werden ab Frühjahr nächsten Jahres insgesamt 49 Serviced Apartments (45 bis 65 m<sup>2</sup>) zur Kurz- oder Langzeitvermietung zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss des Hauses werden Einzelhandels-gewerbeflächen mit einer Fläche von rund 770 m<sup>2</sup> entstehen. Die Serviced Apartments in der Markgrafenstraße werden von der Trinom Business Apartment GmbH betrieben, einer Tochtergesellschaft der TAG, die bereits sehr erfolgreich weitere Apartmenthäuser in Leipzigs Innenstadt führt.



**Serviced Apartments, Markgrafenstraße, Leipzig**

## Familienhäuser in der Gartenstadt Zehlendorf-Süd

Unter der Bauregie des Bau-Vereins sind in einem der begehrtesten Wohnbezirke Berlins 6 moderne Familienhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> sowie einer geräumigen, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse und einem eigenen Gartengrundstück entstanden. Die großzügige Wohnanlage in Zehlendorf-Süd verbindet alle Vorzüge einer Großstadt mit dem Leben in einem ruhigen, naturnahen

Umfeld. Der Bau-Verein hat in der näheren Umgebung der Gartenstadt Zehlendorf-Süd Mehrfamilienhäuser saniert, die ursprünglich aus den 50er Jahren stammen und dort ein modernes, gepflegtes Ambiente geschaffen.

Die Vertriebsaktivitäten für die Familienhäuser sind bereits angelaufen und zwei Kaufverträge konnten bereits abgeschlossen werden.

## Bestandsentwicklungsprojekt in der Bärenparksiedlung in Berlin- Tempelhof

Der Bau-Verein hat im vergangenen Jahr mit den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an der aus den 30er Jahren stammenden denkmalgeschützten Wohnanlage in Tempelhof begonnen. Bislang wurden zwei Bauabschnitte mit insgesamt 80 Wohnungen fertig gestellt. Der Erfolg der Maßnahmen zeigt sich bei der hohen Mieternachfrage der sanierten Wohnungen. Schon nach kurzer Zeit war bei den modernisierten Wohnungen die Vollvermietung erreicht – und zu einem höheren als dem kalkulierten Mietpreis. Während bei den modernisierten Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 5,00 pro Quadratmeter erzielt werden konnte, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete von unsanierten Wohnungen bei EUR 4,02 pro Quadratmeter. Somit konnten Mietsteigerungen von circa 25 Prozent erzielt werden.

Das Sanierungskonzept wird auch in diesem und im nächsten Jahr fortgesetzt. Aktuell ist mit der Sanierung und Modernisierung weiterer rund 80 Wohnungen begonnen worden. Darüber hinaus sehen die Planungen die Errichtung von großzügigen, modernen Dachgeschosswohnungen mit einem zusätzlichen Flächenpotenzial von insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup> vor.



**Bärenparksiedlung, Berlin**

## Komplettsanierung einer Gewerbeimmobilie in Puchheim bei München abgeschlossen

Ende Januar 2008 wurden die umfangreichen Aufstockungs- und Sanierungsmaßnahmen eines Bürogebäudes im Puchheim bei München erfolgreich abgeschlossen. Das bestehende 4-geschossige Gebäude wurde im Frühjahr 2007 vollständig entkernt und anschließend um eine weitere Etage mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> aufgestockt.

Die ersten Mieter haben die neuen Büroräume gleich nach Abschluss der Baumaßnahmen im Januar 2008 bezogen. Der aktuelle Vermietungsstand der insgesamt 2.700 m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtfläche beträgt 50 Prozent. Erfreulich sind zudem die langen Mietvertragslaufzeiten der bereits abgeschlossenen Mietverträge sowie die erzielten Mieten, die nach der Projektentwicklung gegenüber den ursprünglichen Mieten erheblich gesteigert werden konnten.



**Gewerbeimmobilie, Puchheim**



**Gewerbeimmobilie Innenansicht, Puchheim**

## Joint Venture im Dienstleistungsbereich

Das zusammen mit der HSH Real Estate AG Ende 2007 gegründete Joint Venture nahm zu Beginn dieses Jahres das operative Geschäft auf. Während das Joint Venture mit der Aufnahme seiner Tätigkeit ein Gewerbeimmobilienportfolio mit einem Volumen von 1,2 Mrd. betreute, konnte das Portfolio bis zum Ende des ersten Halbjahres 2008 auf 1,4 Mrd. ausgebaut werden. Die betreuten Objekte setzten sich aus eigenen Liegenschaften sowie Immobilien, die im Auftrag Dritter betreut werden, zusammen. Auch im zweiten Halbjahr dieses Jahres wird die erfolgreiche Zusammenarbeit fortgesetzt und der Property- und Asset-Management-Bereich verstärkt ausgebaut werden.

## REIT

Nach wie vor ist die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft als Pre-REIT registriert. Die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten verbietet jedoch eine Platzierung des REITs zum jetzigen Zeitpunkt, da eine faire Bewertung nicht gewährleistet ist. Alternativen der Platzierung werden parallel geprüft.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage



### TAG Konzern

Signifikante Umsatzentwicklung mit einer Steigerung um 49 Prozent

Die Gesamtumsätze stiegen um 49 Prozent von EUR 34,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 51,1 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Dabei entwickelten sich insbesondere die Mieterlöse des TAG-Konzerns positiv, von EUR 16,1 Mio. auf EUR 21,8 Mio. Dies entspricht einem Anstieg von 35,5 Prozent. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Mieteinnahmen des in 2007 akquirierten Siemens-Portfolios sowie dem Abbau von Leerständen und Mietsteigerungen.

Der Verkauf von zwei Wohnobjekten in Nürnberg führte zu einem Anstieg der Verkaufsumsätze von EUR 8,7 Mio. auf EUR 22,8 Mio.

Bedingt durch den Abschluss einer Projektentwicklung reduzierten sich die Umsätze aus dem Bereich Baubetreuung und übrige nach EUR 9,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 6,5 Mio. in 2008.

### Rohergebnis gehalten

Das Rohergebnis im ersten Halbjahr 2008 konnte trotz signifikant gesunkener Neubewertung der Renditeliegenschaften bei EUR 31,4 Mio. nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr gehalten werden. Die Neubewertungen reduzierten sich von EUR 18,8 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,6 Mio. in 2008.

### Ergebnis vor Steuern (EBT) unter Vorjahr

Im ersten Halbjahr 2008 erzielte die TAG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von EUR 6,7 Mio. und blieb damit unter dem entsprechenden Vorjahresergebnis von EUR 14,3 Mio.

Ausschlaggebend waren niedrigere Neubewertungsgewinne in 2008 gegenüber dem Vorjahr.

### Finanzergebnis

Das Zinsergebnis in 2008 fiel auf Grund eines wesentlich höheren Darlehenvolumens im Segment Gewerbeimmobilien von EUR -6,6 Mio. auf EUR -12,6 Mio.

## Kontinuierlicher Ausbau und Wertsteigerung des Immobilienportfolios

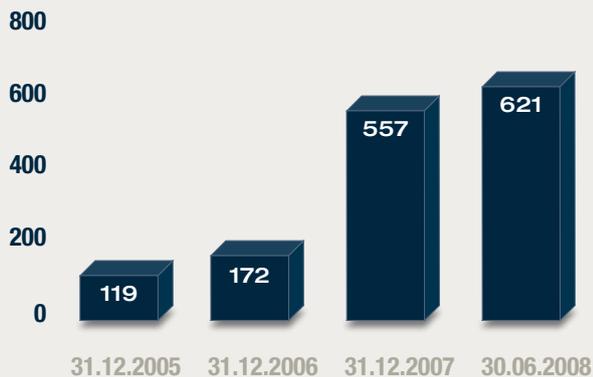
Die erfolgreiche Akquisitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2008 sowie Investitionen in Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen führten zu einem Anstieg des Immobilienvolumens auf insgesamt EUR 843 Mio.

## Kontinuierlicher Ausbau der Renditeliegenschaften

Das Immobilienvolumen der Renditeliegenschaften konnte wiederum im ersten Halbjahr 2008 gegenüber dem Jahresende 2007 von EUR 556,7 Mio. auf EUR 620,7 Mio. gesteigert werden.

### •• Entwicklung der Renditeliegenschaften

Volumen in EUR Mio.

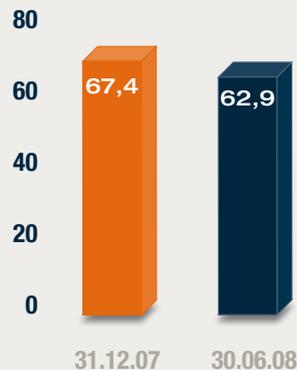


### Loan to Value (LTV)\* auf 62,9 Prozent gesunken

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf Grund der getätigten Akquisitionen im Bereich Wohnimmobilien um EUR 16,0 Mio. von EUR 513 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 529 Mio. zum 30.06.2008. Der LTV verringerte sich bei gestiegenem Liegenschaftsvolumen von 67,4 Prozent auf 62,9 Prozent.

### •• Entwicklung des LTV (Loan to Value) \*

in %



\* Loan to Value: Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

### Eigenkapitalquote konstant bei 34 Prozent

Die Eigenkapitalquote blieb trotz der getätigten Akquisitionen konstant bei etwa 34 Prozent, bei einer auf EUR 909,3 Mio. angestiegenen Bilanzsumme (Ende 2007: EUR 886,6 Mio.). Das Eigenkapital ist leicht erhöht von EUR 306,5 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 309,3 Mio.

## Zinsänderungsrisiko

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate in Form von Zinsswaps eingesetzt.



Herrengraben, Hamburg

## Bau-Verein zu Hamburg-Konzern

### Signifikante Umsatz- und Ertragssteigerung

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2008 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum signifikant verbessert. Der Umsatz stieg planmäßig von EUR 24,5 Mio. auf EUR 32,6 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von 33,1 Prozent, als Folge von höheren Verkaufserlösen, die von EUR 5,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 18,7 Mio. im ersten Halbjahr 2008 auf Grund des Verkaufs zweier Wohnimmobilien in Nürnberg stiegen.

Die Mieterlöse reduzierten sich von EUR 9,3 Mio. im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 7,8 Mio. im gleichen Zeitraum dieses Jahres auf Grund von unterschiedlichen Abrechnungszyklen der Mietumlagen.

### Rohergebnis um 27,1 Prozent gestiegen

Das Rohergebnis stieg erheblich von EUR 12,9 Mio. auf EUR 16,4 Mio. als Folge einer Steigerung der Gewinne aus Neubewertungen um EUR 3,1 Mio. Letztere sind durch Wertgutachten externer, international anerkannter Unternehmen ermittelt. Die dabei zu Grunde gelegten Parameter sind im Wesentlichen zukünftige Mieteinnahmen des bestehenden Portfolios, die auf den Bilanzstichtag abgezinst werden.

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern konnte von EUR 3,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2008 gesteigert werden. Dabei blieb das Zinsergebnis nahezu unverändert bei EUR -4,2 Mio.

### Immobilienvolumen gestiegen

Das Immobilienvolumen stieg von EUR 295,3 Mio. Ende 2007 (31.12.2007) auf EUR 351,3 Mio. zum 30.06.2008, hauptsächlich als Folge der Akquisition von 1.250 Einheiten im Juni 2008. Dies ist eine Steigerung um 19 Prozent. Damit hat der Bau-Verein erstmals wieder in den deutschen Wohnungsmarkt investiert, nachdem eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist. Dies spiegelt das Vertrauen des Bau-Vereins zu Hamburg in den Markt wider.



Franz-Greuer-Straße, Köln

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Loan to Value (LTV) entwickelte sich erfreulich von 65 Prozent per 31.12.2007 auf 58 Prozent per 30.06.2008 als Folge von Liquiditätsüberschüssen und damit verbundenen Kredittilgungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Finanzierung für die Akquisition im Juni 2008 von EUR 191,0 Mio. auf EUR 204,7 Mio.

### Eigenkapitalquote nahezu unverändert bei 32 Prozent

Die Eigenkapitalquote konnte trotz der getätigten Akquisitionen nahezu gehalten werden bei 32,2 Prozent gegenüber 33,9 Prozent zum 31.12.2007. Gleichwohl stieg das Eigenkapital um EUR 2,8 Mio. auf EUR 126,7 Mio.

### Absicherung des Zinsniveaus

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

### **TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft**

#### Umsatzentwicklung - erfreulich starker Anstieg der Mieterlöse

Plangemäß stiegen die Umsätze im Zeitraum Januar bis Juni 2008 auf EUR 11,7 Mio. nach EUR 5,5 Mio. im gleichen Vorjahreszeitraum im Zusammenhang mit dem Ausbau des Portfolios in der zweiten Jahreshälfte 2007.

## Ergebnisentwicklung (EBT)

Die TAG Gewerbeimmobilien-AG konnte das Vorjahresergebnis vor Steuern von EUR 11,7 Mio. in 2008 nicht halten. Das EBT betrug EUR 1,3 Mio., ausschließlich als Folge von signifikant gesunkenen Neubewertungsgewinnen, von EUR 12,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 2,6 Mio. in 2008.

## Zinsaufwand gestiegen

Als Folge der erhöhten Kredite im Zusammenhang mit der Ausweitung des Portfolios fiel das Zinsergebnis von EUR -3,8 Mio. auf EUR -10,0 Mio.

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der LTV (Loan to Value) bei der Gewerbeimmobilien-AG beläuft sich zum 30.06.2008 auf 73 Prozent, eine Verbesserung gegenüber 78 Prozent zum 31.12.2007. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben unverändert bei EUR 290 Mio.

## Eigenkapital erhöht

Das Eigenkapital konnte von EUR 25,4 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 28,1 Mio. zum 30.06.2008 erhöht werden. Dabei war unter anderem ausschlaggebend, dass die Gesellschaft aus den abgeschlossenen Zinsderivaten eine positive Bewertung zum Bilanzstichtag erzielen konnte, die sich in einem höheren Eigenkapital niederschlug.

## TAG Asset Management GmbH

In der TAG Asset Management GmbH werden innerhalb des TAG Konzerns die Aktivitäten im Dienstleistungsbereich gebündelt. Für den TAG-Konzern und für weitere Unternehmen werden Dienstleistungen wie Controlling, Finanzbuchhaltung, Öffentlichkeitsarbeit, Akquisitionen und IT- Betreuung neben Asset Management und diversen Projektsteuerungs- und Bauleistungsaufgaben erbracht.

Seit Anfang 2008 wird, bedingt durch das Joint Venture mit der HSH Real Estate AG, ein Teil der Umsätze und Ergebnisse quotal ausgewiesen, mit dem entsprechenden Effekt, dass die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen zum Teil nur eingeschränkt gegeben ist.

### Rohergebnis

Im Berichtszeitraum fiel das Rohergebnis gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum um EUR 2,3 Mio. auf EUR 2,8 Mio. Dabei sanken die Umsatzerlöse um EUR 1,4 Mio. auf EUR 7,1 Mio. und die sonstigen betrieblichen Erträge um EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,5 Mio. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen stiegen um EUR 0,5 Mio.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) fiel von EUR 1,3 Mio. im ersten Halbjahr 2007 auf EUR -0,1 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Dabei stiegen die Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,4 Mio. auf EUR 1,4 Mio. Grund dieser Steigerung ist eine Ausweitung des Dienstleistungsgeschäfts. Erlöse für diese Ausweitung greifen jedoch erst zukünftig in vollem Umfang. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben bei EUR 1,4 Mio. nahezu unverändert.

### Verbesserung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis konnte im ersten Halbjahr 2008 um EUR 0,2 Mio. auf EUR -0,7 Mio. verbessert werden.

Der Wachstumskurs im Bereich Asset Management wurde fortgesetzt. Die Bündelung des Know How im Zuge des Joint Ventures mit der HSH Real Estate und die langjährige Expertise beider Partner sowie deren umfangreiche lokale Netzwerke in Hamburg, Berlin und München sind Grundlage für eine positive Erlösprognose für das Gesamtjahr 2008.

### Prognosen, Chancen, Risiken

Im Rahmen der Buy, Build & Hold-Strategie ist die ständige Optimierung des Immobilienbestands Teil der Gesamtstrategie innerhalb des TAG-Konzerns.

Die Geschäftsentwicklung im Konzern verlief im ersten Halbjahr 2008 positiv.

Auf Grund der Verknappung von Finanzierungen für Finanzinvestoren sind derzeit großvolumige Portfolioverkäufe kaum noch realisierbar. Eigenkapitalstarke Privatinvestoren haben hingegen den deutschen Markt wiederentdeckt und kleinere Objekte in guten Lagen kontinuierlich nachgefragt.

Die Ausrichtung der Investitionsstrategie auf die urbanen Wachstumsmärkte in Deutschland hat zu den dargestellten Umsatzsteigerungen der TAG im ersten Halbjahr insbesondere im Segment Wohnimmobilien geführt.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnraummietflächen blieb im Berichtszeitraum ungebrochen hoch und führte zu weiteren Mietpreissteigerungen in allen Regionen, in denen die TAG investiert ist. Hierbei ist auch im zweiten Halbjahr mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise, insbesondere im Wohnimmobilienbereich, zu rechnen. Der Anstieg der Lebenshaltungskosten und der gleichzeitige Rückgang der Neubauaktivitäten in den Ballungsgebieten wird auch zukünftig zu einem Anstieg der Mietniveaus in attraktiven, städtischen Lagen führen. Hierbei bleibt abzuwarten, inwieweit sich der überproportional starke Anstieg der Energie- und Heizkosten (zweite Miete) dämpfend auf diese Entwicklung auswirkt.

Im Vergleich zu den im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 beschriebenen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Inwieweit die Verschlechterung des Wirtschafts- und Investitionsklimas weitere Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird, bleibt abzuwarten.

Für das zweite Halbjahr ist eine verlässliche Prognose des TAG-Konzerns auf Grund der dargestellten Entwicklung vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen negativen Rahmenbedingungen schwierig. Daher ist die TAG in Bezug auf die eigene Ergebnisprognose (EBT) ebenfalls vorsichtig und rechnet derzeit mit einem Gesamtergebnis für 2008, das unter dem Vorjahreswert liegt.

Hamburg, den 18. August 2008

**Der Vorstand**



**Belziger Lofts, Berlin**



## Konzernbilanz



<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	620.660	556.702
Geschäfts- oder Firmenwert	1.727	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.151	83
Sachanlagen	2.101	2.130
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.832	3.831
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.541	1.536
	<b>631.012</b>	<b>564.282</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	220.901	204.610
Andere Vorräte	13.471	10.969
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.124	65.685
Ertragsteuererstattungsansprüche	331	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	24.735	26.485
Liquide Mittel	7.769	14.114
	<b>278.331</b>	<b>322.321</b>
	<b>909.343</b>	<b>886.603</b>



<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	32.566	32.566
Kapitalrücklage	219.606	219.606
Andere Rücklagen	2.654	-208
Bilanzgewinn	19.150	20.049
Minderheitenanteile	35.344	34.500
	<b>309.320</b>	<b>306.513</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289.697	295.580
Rückstellungen für Pensionen	1.961	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8
Latente Steuern	12.407	8.352
	<b>304.073</b>	<b>305.902</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	16.162	22.148
Ertragsteuerschulden	4.504	4.190
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	239.289	217.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.778	20.166
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.217	10.306
	<b>295.950</b>	<b>274.188</b>
	<b>909.343</b>	<b>886.603</b>



## Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	01.01. – 30.06.2008	01.01. – 30.06.2007	01.04. – 30.06.2008	01.04. – 30.06.2007
Umsatzerlöse	51.102	34.348	29.607	21.505
a) Grundstücksverkäufe	22.784	8.749	16.051	5.677
b) Mieterlöse	21.822	16.109	10.726	9.157
c) Baubetreuung und Übrige	6.496	9.490	2.830	6.671
Sonstige betriebliche Erträge	1.542	1.561	1.196	978
Neubewertung der Renditeliegenschaften	10.635	18.840	5.156	15.577
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-31.859	-23.115	-19.612	-16.314
a) Grundstücksverkäufe	-22.093	-8.310	-14.971	-5.671
b) Mieterlöse	-5.725	-7.214	-3.024	-5.422
c) Baubetreuung und Übrige	-4.041	-7.591	-1.617	-5.221
<b>Rohergebnis</b>	<b>31.420</b>	<b>31.634</b>	<b>16.347</b>	<b>21.746</b>
Personalaufwand	-5.781	-4.275	-3.538	-2.177
Abschreibungen	-252	-1.405	-155	-1.312
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.831	-4.921	-3.035	-2.824
<b>EBIT</b>	<b>19.556</b>	<b>21.033</b>	<b>9.619</b>	<b>15.433</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-240	-176	-108	-46
Zinsergebnis	-12.628	-6.565	-6.536	-3.731
<b>EBT</b>	<b>6.688</b>	<b>14.292</b>	<b>2.975</b>	<b>11.656</b>
Ertragsteuern	-2.694	-6.255	-1.812	-5.325
Sonstige Steuern	-602	-428	-275	-397
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>3.392</b>	<b>7.609</b>	<b>888</b>	<b>5.934</b>
Minderheitenanteile	-1.036	-1.088	-746	-762
<b>Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen</b>	<b>2.356</b>	<b>6.521</b>	<b>142</b>	<b>5.172</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,07	0,19	0,00	0,16



## Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	01.01. – 30.06.2008	01.01. – 30.06.2007
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.356</b>	<b>6.521</b>
Abschreibungen	252	1.405
Ergebnis assoziierte Unternehmen	240	176
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-10.635	-18.840
Veränderung der latenten Steuern	3.684	6.158
Veränderung der Rückstellungen	-5.987	423
Verluste aus Endkonsolidierung	0	202
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	37.633	11.803
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	9.303	-51.246
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>36.846</b>	<b>-43.398</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-53.587	-187.274
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	264	9.667
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-143	-1.855
Auszahlungen für den Erwerb von Joint Ventures (abzüglich erworbener liquider Mittel)	-2.492	0
Auszahlungen für den Erwerb anderer finanzieller Vermögenswerte	-5	0
Einzahlungen aus der Veräußerung anderer finanzieller Vermögenswerte	0	4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-55.963</b>	<b>-179.458</b>
Auszahlungen an Aktionäre	-3.256	0
Einzahlungen aus der Aufnahmen von Bankkrediten	67.777	151.070
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-49.023	-35.674
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.498</b>	<b>115.396</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-3.619	-107.460
Liquide Mittel am Anfang der Periode	11.887	124.571
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>8.268</b>	<b>17.111</b>



## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting	Bilanzgewinn	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>527</b>	<b>-107</b>	<b>3.582</b>	<b>256.282</b>	<b>31.728</b>	<b>288.010</b>
Konzernergebnis	0	0	0	67	6.521	6.588	1.092	7.680
<b>Stand 30.06.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>527</b>	<b>-40</b>	<b>10.103</b>	<b>262.870</b>	<b>32.820</b>	<b>295.690</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	9.946	9.946	1.729	11.675
Kosten Kapitalerhöhung	0	141	0	0	0	141	0	141
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	0	0	0	-695	0	-695	0	-695
Summe Erträge und Aufwendungen	0	141	0	-695	9.946	9.392	1.729	11.121
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	-249	0	0	0	-249	0	-249
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-49	-49
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-735</b>	<b>20.049</b>	<b>272.013</b>	<b>34.500</b>	<b>306.513</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.357	2.357	1.036	3.393
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	0	0	0	2.862	0	2.862	481	3.343
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	2.862	2.357	5.219	1.517	6.736
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-3.256	-3.256	0	-3.256
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-673	-673
<b>Stand 30.06.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>2.127</b>	<b>19.150</b>	<b>273.976</b>	<b>35.344</b>	<b>309.320</b>



## Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immobilien 01.01. – 30.06.08	Gewerbe- immobilien 01.01. – 30.06.08	Dienst- leistungen 01.01. – 30.06.08	Überleitung 01.01. – 30.06.08	Konzern 01.01. – 30.06.08
<b>Gesamterlöse</b>	<b>32.274</b>	<b>12.588</b>	<b>8.408</b>	<b>-2.168</b>	<b>51.102</b>
Vorjahr	27.377	6.174	8.074	-7.277	34.348
• davon externe Erlöse	31.460	12.588	8.408	-1.353	51.102
Vorjahr	26.903	6.174	6.513	-5.242	34.348
• davon konzerninterne Erlöse	815	0	0	-815	0
Vorjahr	474	0	1.561	-2.035	0
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>10.441</b>	<b>11.245</b>	<b>1.837</b>	<b>-3.967</b>	<b>19.556</b>
Vorjahr	6.953	12.987	3.074	-1.981	21.033
• davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	-61	0	0	0	-61
Vorjahr	-147	-1.200	-5	-191	-1.543
<b>Segmentvermögen</b>	<b>593.086</b>	<b>441.891</b>	<b>23.371</b>	<b>-149.336</b>	<b>909.012</b>
Vorjahr	436.940	428.010	11.935	9.260	886.145
• davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.832	0	0	0	3.832
Vorjahr	3.831	0	0	0	3.831
<b>Segmentsschulden</b>	<b>423.083</b>	<b>407.967</b>	<b>17.475</b>	<b>-265.413</b>	<b>583.112</b>
Vorjahr	286.855	378.306	15.101	-112.714	567.548
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>31.947</b>	<b>21.788</b>	<b>2.479</b>	<b>0</b>	<b>56.227</b>
Vorjahr	9.324	179.805	0	0	189.129



# Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahres- finanzbericht zum 30. Juni 2008



## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der TAG Tegerensee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (zukünftig firmierend als „TAG Immobilien AG“ und im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum sog. „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2008. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2007, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2007 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2008 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2008) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Halbjahresfinanzabschluss erfolgen überwiegend in TEUR. Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben. Der Halbjahresfinanzabschluss wurde vom Konzernabschlussprüfer weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) 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 2007 zugrunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2008 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2008 hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 – mit Ausnahme des im folgenden Abschnitt dargestellten Unternehmenserwerbs – nicht verändert. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrumente bilanziert.

### **Unternehmenserwerbe**

Die Larus Asset Management GmbH (vormals firmierend als „B.u.P. Projektmanagement GmbH“), ein Joint Venture der TAG, hat zum 1. Januar 2008 alle Geschäftsanteile an der Pateon 1. Verwaltungs GmbH mit Sitz Hamburg, erworben. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Dienstleistungsgesellschaft. Sie beschäftigt sich ausschließlich mit der Verwaltung und dem Management von Gewerbeimmobilien und soll den Geschäftsbetrieb des Joint Ventures insofern weiter ausbauen.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug – aus Sicht des auf die TAG entfallenden Anteils – TEUR 2.504. Im Rahmen des Erwerbs wurden anteilige liquide Mittel in Höhe von TEUR 12 erworben. Seit Einbeziehung in den Konzernabschluss entfielen auf die Pateon 1. Verwaltungs GmbH aus Sicht den Konzerns Umsatzerlöse von anteilig rd. TEUR 180 und ein ausgeglichenes Ergebnis.

Mit Ausnahme eines Auftragsbestands zur Verwaltung und zum Management von Gewerbeimmobilien (anteiliger Zeitwert von TEUR 1.148, Buchwert von TEUR 0) verfügte die Pateon 1. Verwaltungs GmbH zum Erwerbszeitpunkt über keine wesentlichen Vermögenswerte und Schulden. Durch den Zeitwertansatz des Auftragsbestands waren passive latente Steuern von TEUR 371 (Buchwert von TEUR 0) zu bilanzieren. Aus dem Unternehmenserwerb entstand als Restgröße (Kaufpreis abzüglich Zeitwert des Auftragsbestands und zuzüglich passiver latenter Steuern) ein Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 1.727.

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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Renditeobjekte im Konzern Zuschreibungen in Höhe von TEUR 10.635 (Vj. TEUR 18.840) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Ferner ist im ersten Quartal 2008 der bilanzielle Zugang einer Gewerbeimmobilie in Nürnberg zu einem Wert in Höhe von rd. EUR 20 Mio. bei der Tochtergesellschaft TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um die Übernahme der Nutzen und Lasten aus einem bereits im Vorjahr erfolgten Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios.

Im zweiten Quartal 2008 wurde die Wachstumsstrategie des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein) durch den Ankauf eines Wohnimmobilienportfolios mit rund 1.200 Einheiten fortgesetzt. Die Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows sowie Entwicklungspotenzial aus. Regionale Schwerpunkte des Portfolios sind Hamburg, Berlin und das Rhein/Main-Gebiet. Es wurden zehn Objekte aus dem Portfolio den Renditeobjekten zugeordnet, die anderen Objekte sind zur Veräußerung bestimmt und werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt.

Darüber hinaus hat der Bau-Verein ein weiteres Grundstück in zentraler Lage in Hamburg erworben. Auf dem Grundstück in der Rosenhofstraße soll bis Ende 2009 ein Neubau mit 19 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten entstehen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Wesentlichen durch Zahlungseingänge auf Kaufpreisforderungen beim Bau-Verein und bei der TAG Gewerbe. Damit einhergehend haben sich aufgrund der Tilgung der Objektfinanzierungsdarlehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechend verringert.

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als passive latente Steuern von TEUR 12.407 (Vj. TEUR 8.352) ausgewiesen. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2008 wurde eine Dividende von EUR 0,10 je Aktie beschlossen. Die gesamte Ausschüttung an die Aktionäre beträgt demnach TEUR 3.256 (Vj. TEUR 0).

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

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.

### **Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen**

Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2008 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 4.301 (Vj. TEUR 8.656) erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernexterne Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus wurden sonstige Leistungen an die GAG Grundstückverwaltungs-Aktiengesellschaft, z.B. im Bereich Hausverwaltung und Finanzbuchhaltung/Controlling, in Höhe von TEUR 762 (Vj. TEUR 244) erbracht.

### **Sonstige Angaben**

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. Juni 2008 beschäftigte der TAG-Konzern 187 Mitarbeiter gegenüber 164 Mitarbeiter zum 30. Juni 2007.

### **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 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 Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzern im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, den 18. August 2008

**Der Vorstand**

# Finanzkalender der TAG 2008



23. September	German Investment Conference, München
6.–8. Oktober	EXPO Real, München
20.–21. Oktober	IIA Annual Conference, Frankfurt
10.–12. November	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
13. November	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2008

## Kontakt



### **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  
www.tag-ag.com

Bahnhofplatz 5  
83684 Tegernsee  
Telefon + 49 8022 91 66-0  
Telefax + 49 8022 91 66-18

### **Bau-Verein zu Hamburg AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-0  
Telefax + 49 40 380 32-388  
info@bau-verein.de  
www.bau-verein.de

### **TAG Asset Management GmbH**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-500  
Telefax + 49 40 380 32-390  
info@tag-am.com



**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)