



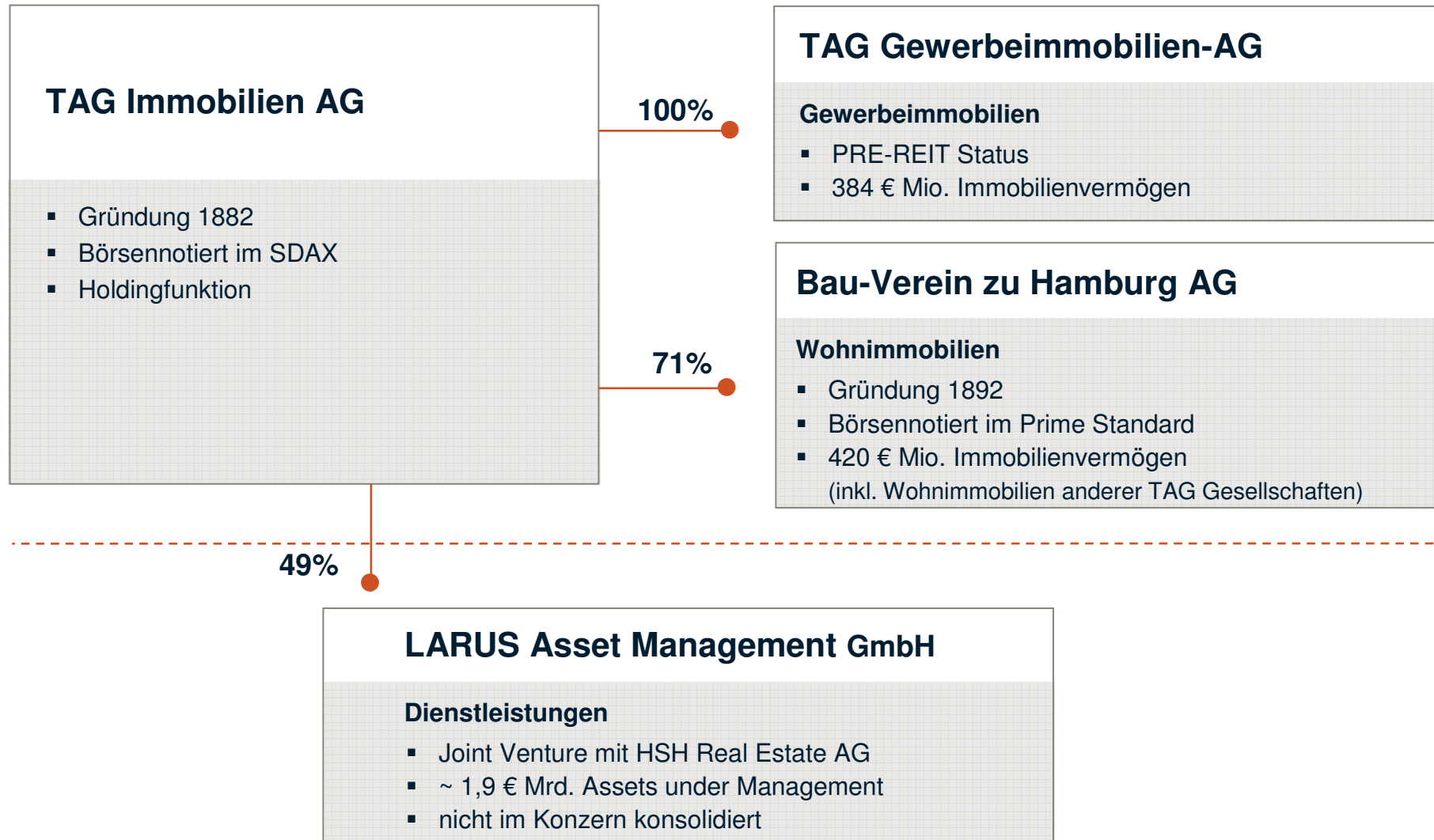
**TAG Immobilien AG**

**Ergebnis 2008**



Stand Mai 2009

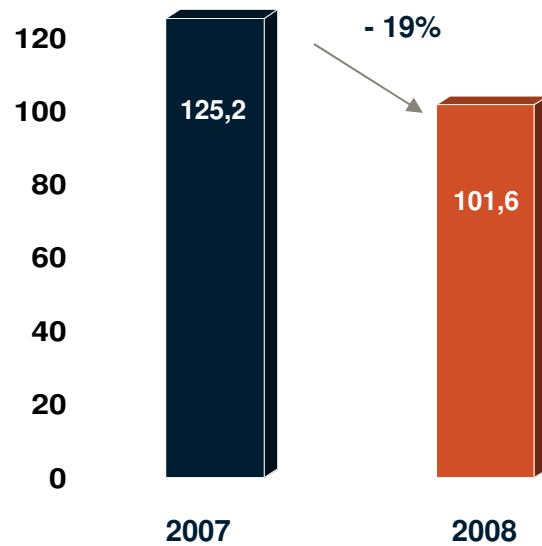
# Konzernstruktur



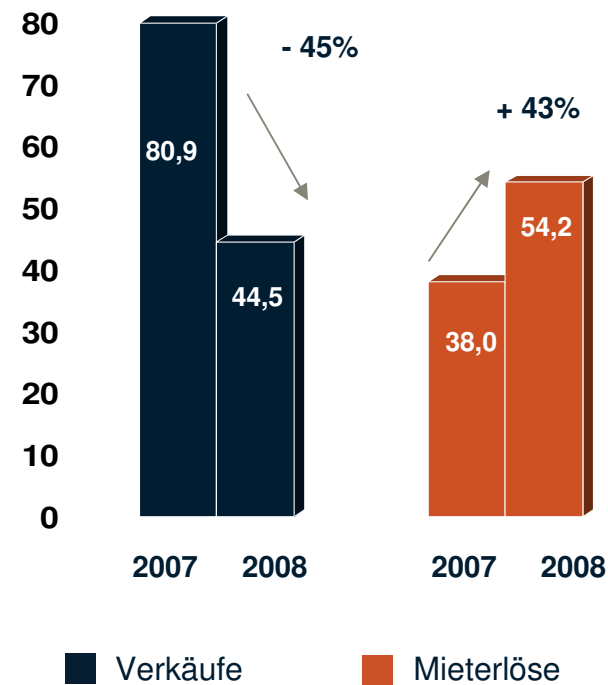
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse (in € Mio.)



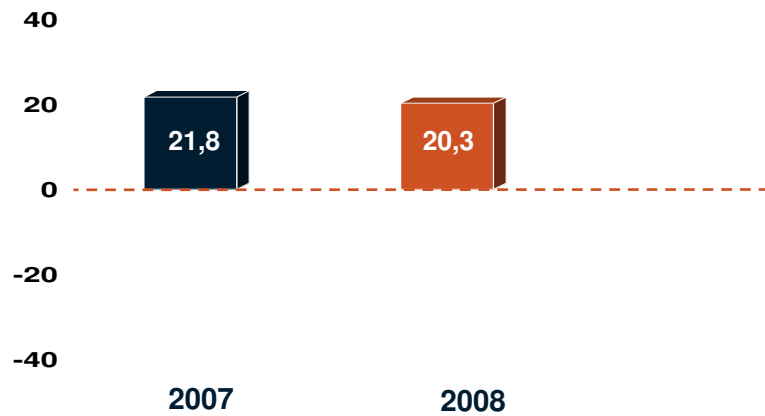
Umsatzerlöse (in € Mio.)



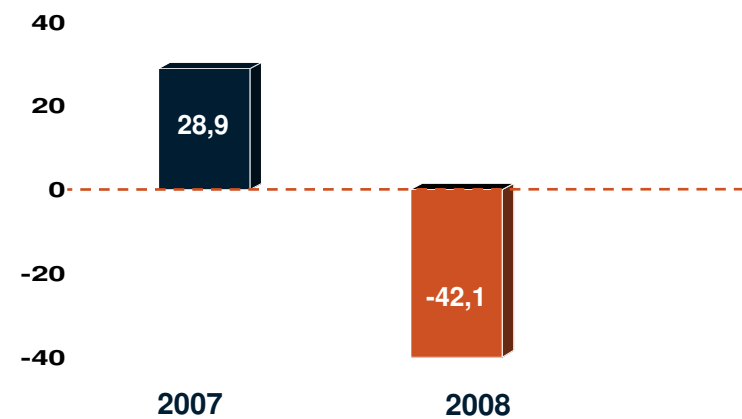
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

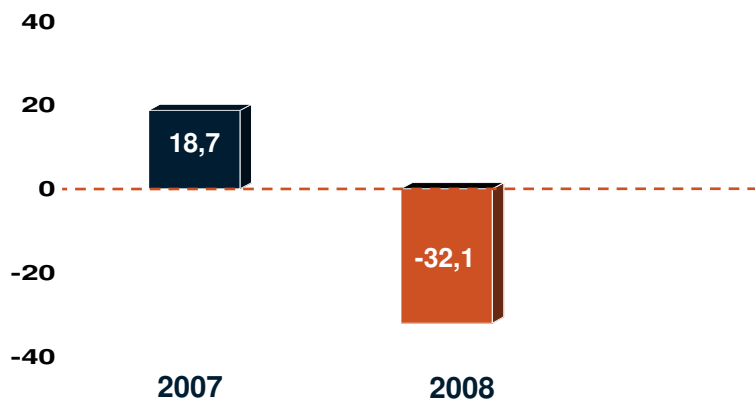
EBITDA vor Neubewertungen (in € Mio.)



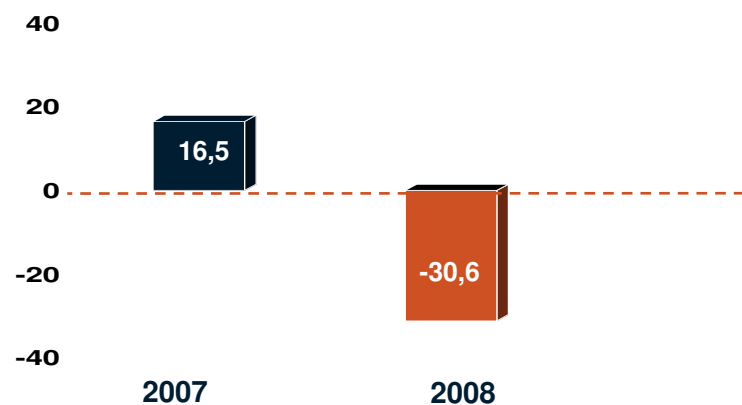
EBT (in € Mio.)



Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen nach Steuern (in € Mio.)

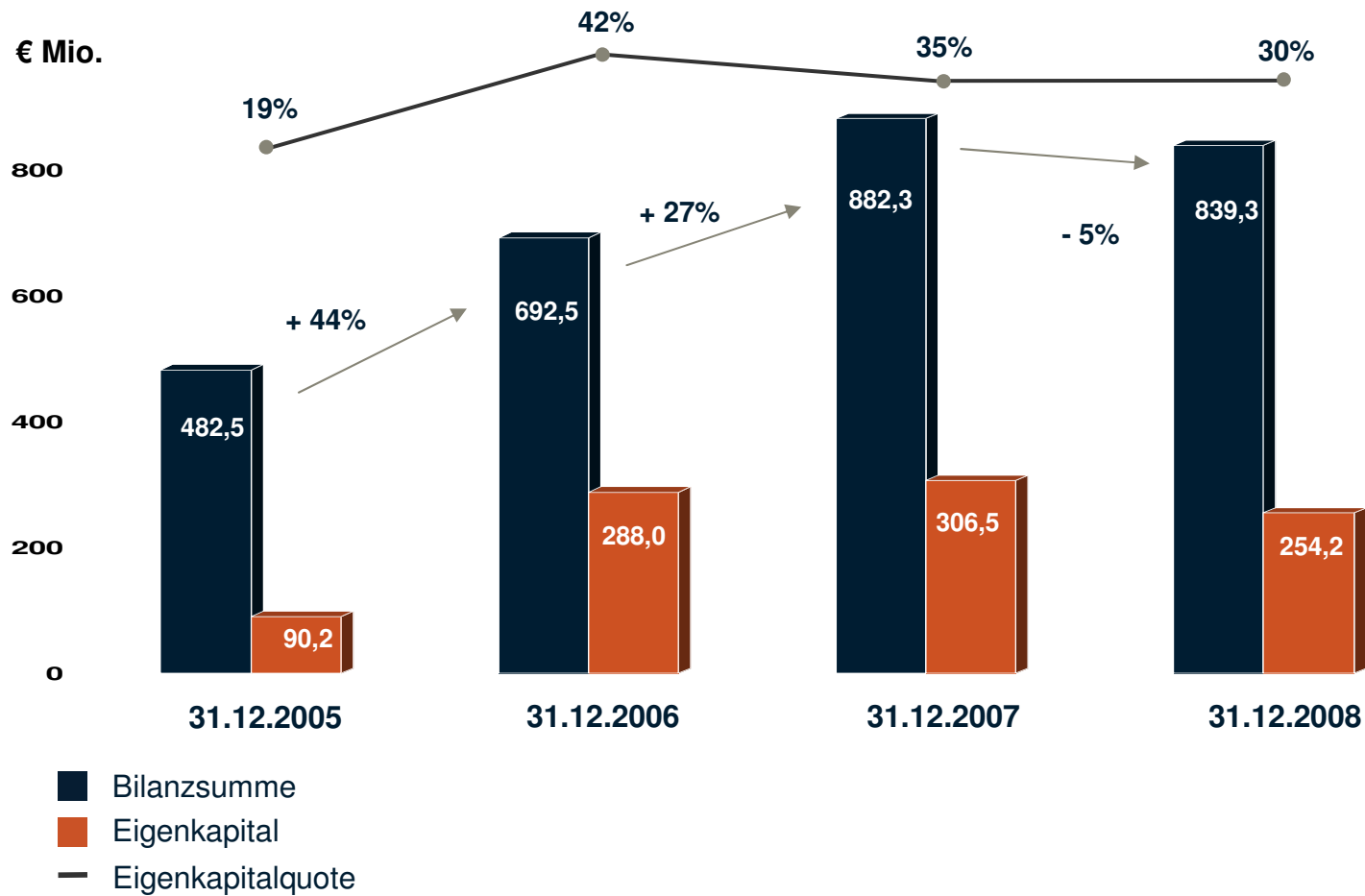


Konzernergebnis nach Steuern und nach Minderheitenanteilen (in € Mio.)



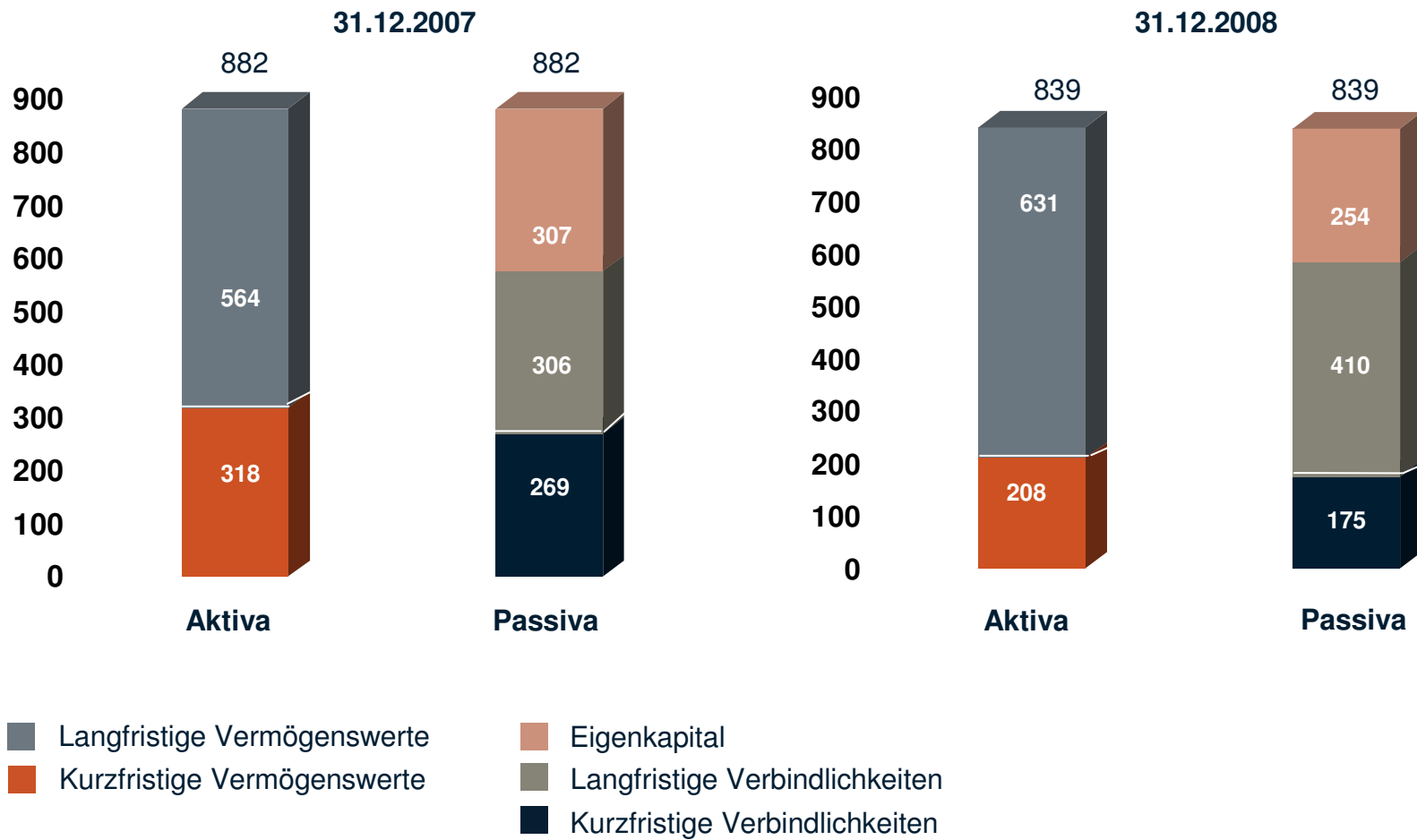
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzernbilanz



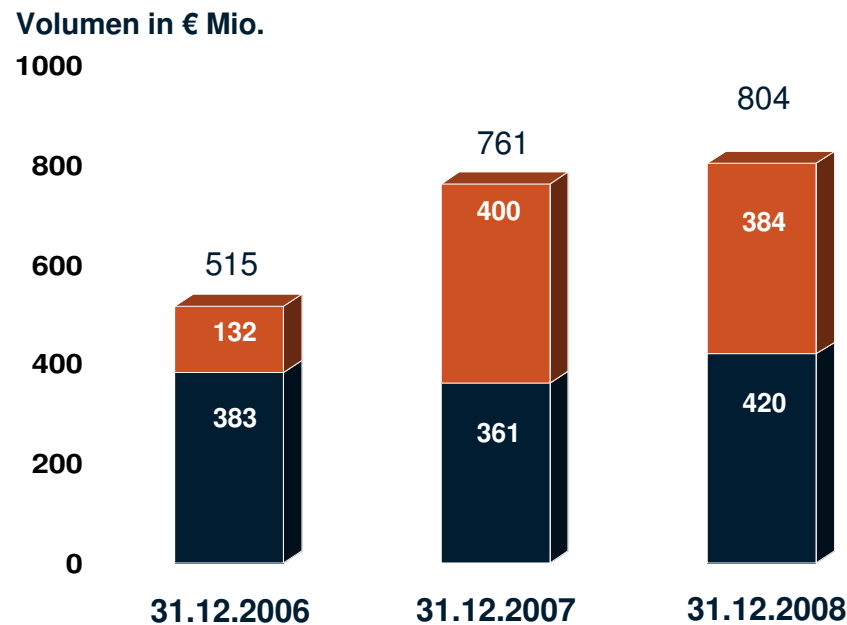
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzernbilanz (in € Mio.)

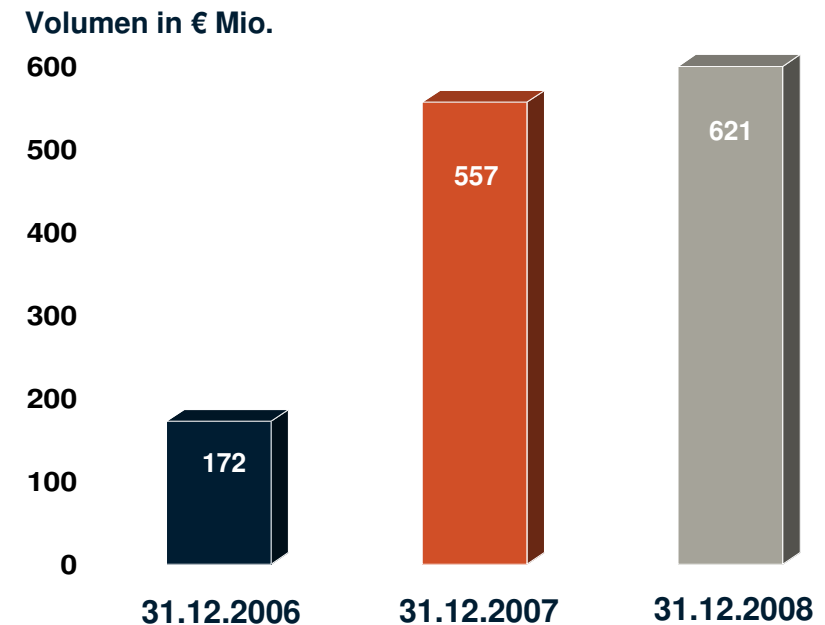


# Portfolio Gesamt

## Entwicklung des Immobilienvolumens\*



## Entwicklung der Renditeliegenschaften\*\*



\*bilanzieller Wert:

Renditeliegenschaften, Grundstücke mit unfertigen/ fertigen Bauten und 5,6 € Mio. zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände

- Portfolio Wohnimmobilien inkl. Grundstücke
- Portfolio Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke

\*\* Marktwert gem. externer Wertgutachten



# Portfolio Gesamt

<b>Gesamt</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
• Einheiten	4.811	5.586
• Flächen in m <sup>2</sup>	598.073	716.914
<b>Wohnen</b>		
• Einheiten	4.779	5.555
• Flächen m <sup>2</sup>	306.162	382.675
• bilanzieller Wert in Mio. EUR	344	404
• bilanzieller Wert in EUR/ m <sup>2</sup>	1.125	1.056
<b>Gewerbe</b>		
• Objekte	32	31
• Flächen	291.911	334.239
• bilanzieller Wert in Mio. EUR	400	384
• bilanzieller Wert in EUR/ m <sup>2</sup>	1.370	1.149
<b>Grundstücke</b>		
• Flächen	245.835	268.190
• bilanzieller Wert in Mio. EUR	17	16
• bilanzieller Wert in EUR/ m <sup>2</sup>	70	59
<b>Immobilienvolumen</b>		
• bilanzieller Wert in Mio. EUR	761	804
• bilanzieller Wert in EUR/ m <sup>2</sup>	1.227	1.118



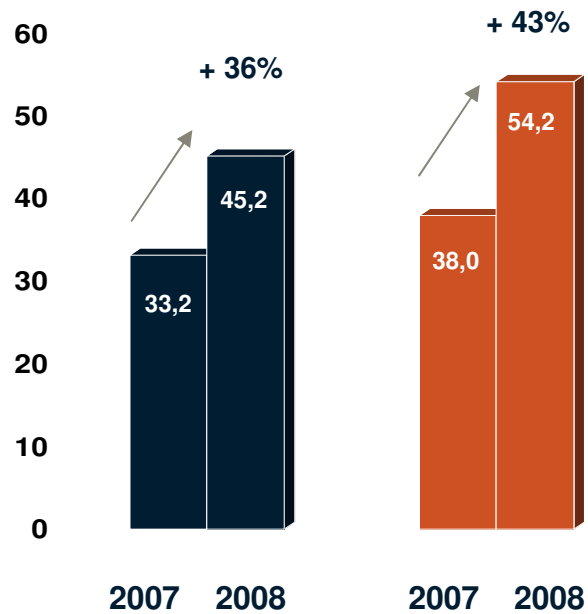
Eichholz, Hamburg



# Portfolio Gesamt

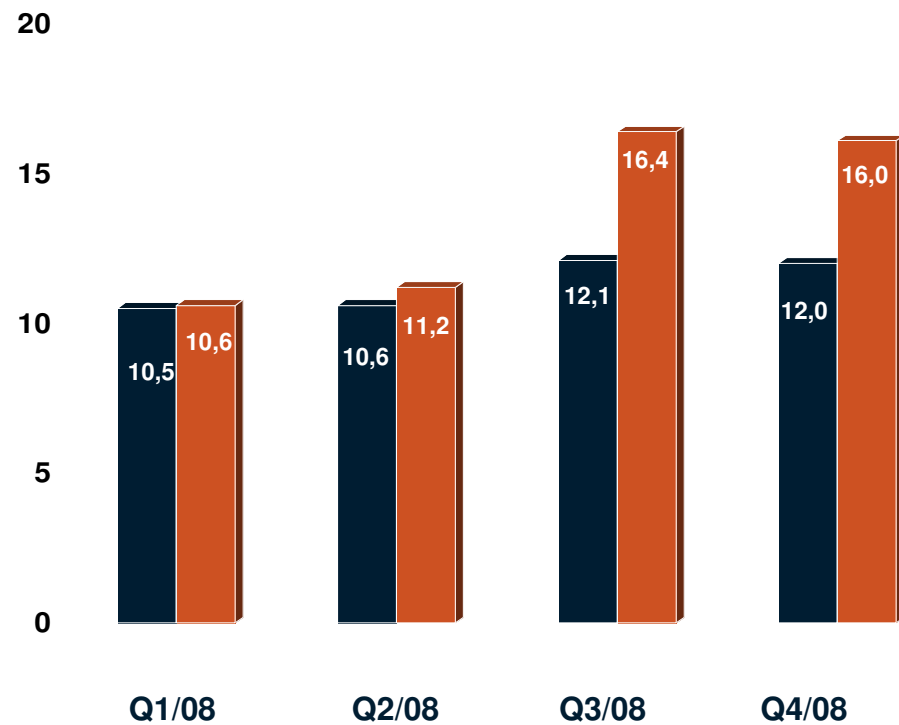
## Entwicklung der Mieterlöse in Mio. EUR

Gesamt



## Entwicklung der Mieterlöse in Mio. EUR

Quartalsweise

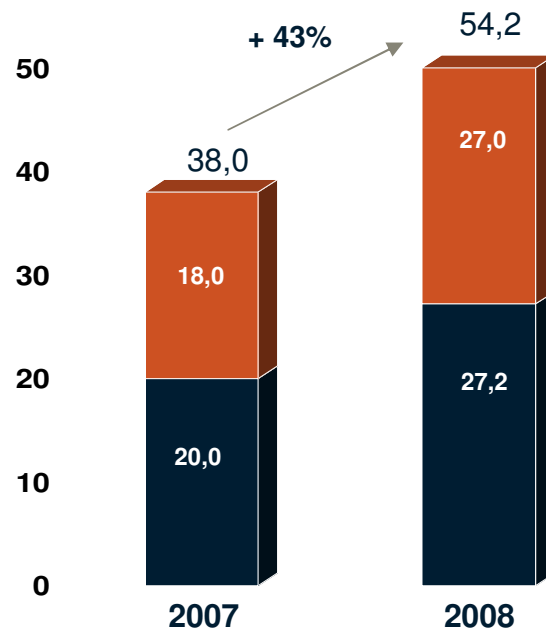


Exklusive Umlagen  
 Inklusive Umlagen

# Portfolio Gesamt

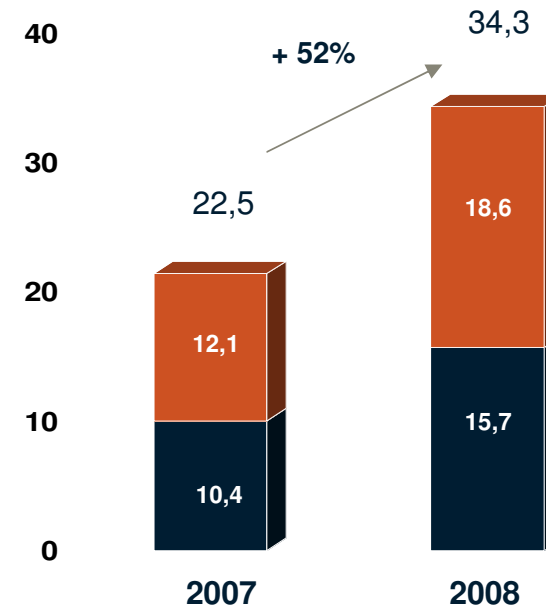
## Mieterlöse nach Geschäftsbereichen

in Mio. EUR inkl. Umlagen



## Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in Mio. EUR

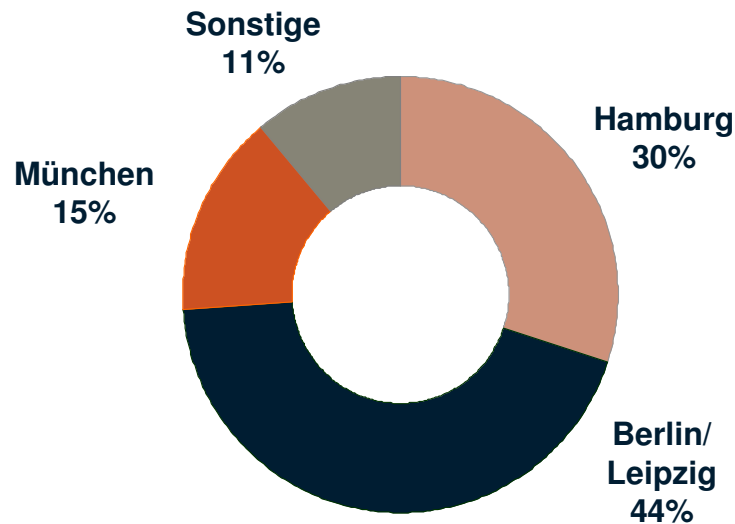


■ Wohnen ■ Gewerbe

# Portfolio Wohnen

	31.12.2007	31.12.2008
• Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	306.162	352.525
• Fläche vermietet in m <sup>2</sup>	220.742	299.821
• Istmiete Umlagen in Mio. EUR o.Uml.	14,5	21,5
• Istmiete ohne Umlagen in EUR/ m <sup>2</sup>	5,47	5,98
• Steigerung Istmiete		+9%

## Immobilienbestand nach Regionen\*



\*Stand: 31.12.2008 nach Marktwert



Schokoladenpalais, Leipzig

	31.12.2007	31.12.2008
• Leerstand zur Vermietung	5,7%	6,3%
• Leerstand Verkauf	22,2%	7,5%
• Leerstand investiv		7,9%
• Leerstand investiv inkl. Vorvermietungsstand 04/09		2,7%

# Portfolio Wohnen – Kennzahlen VBL Portfolio

	Ankauf Juni 2008	Verkäufe 2008
Anzahl Gebäude	20	4
Wohneinheiten	1.250	119
Fläche in m <sup>2</sup>	81.676	8.191
Nettokaltmiete annualisiert in TEUR	5.203	516
Nettokaltmiete annualisiert in EUR/ m <sup>2</sup>	5,31	5,25
Ankaufs/ Verkaufspreis EUR/ m <sup>2</sup> *	59.680	7.225
Ankaufs/ Verkaufspreis EUR/ m <sup>2</sup> *	731	882
Faktor	11,5	14

\* (bei Ankauf incl. Erw erbsnebenkosten)

Im ersten Quartal 2009 wurden bereits drei weitere Gebäude mit 189 Einheiten und einem Volumen in Höhe von TEUR 8.265 verkauft.

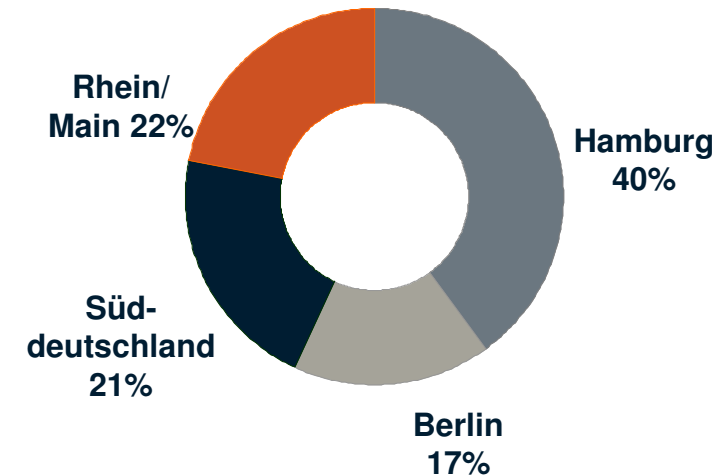


Berlin  
Kaiserdamm



Berlin  
Hohenzollerndamm

## Aufteilung nach Regionen\*

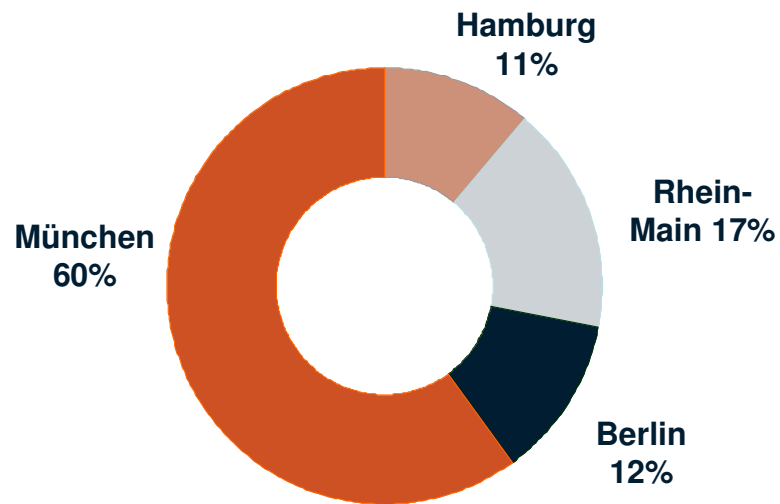


\*Stand: 31.12.2008 nach Marktwert

# Portfolio Gewerbe

	31.12.2007	31.12.2008
• Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	291.911	334.239
• Fläche vermietet in m <sup>2</sup>	270.309	313.156
• Istmiete annualisiert ohne Umlagen in Mio. EUR	23,4	24,7
• Istmiete ohne Umlagen in EUR/ m <sup>2</sup>	7,20	6,58
• Leerstand Vermietung	4,9%	3,8%
• Leerstand Verkauf	2,5%	2,5%

## Immobilienbestand nach Regionen\*



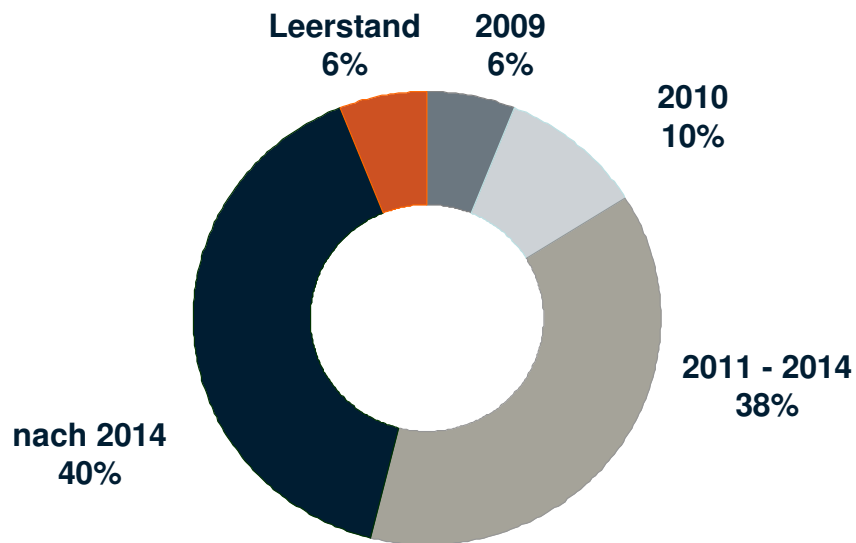
\*Stand: 31.12.2008 nach Marktwert



Bartholomäusstraße, Nürnberg

# Portfolio Gewerbe

## Laufzeitenstruktur Mietverträge\*



\*Stand: 31.12.2008 nach Miete

## Top 5 Mieter Gewerbemieten\*

Mieter	Miete p.a.	in % auf annualisierte Miete 2008
Siemens AG	13.565 T€	56%
Länder und Kommunen	2.066 T€	8%
Bundesagentur für Arbeit	367 T€	2%
Linde	464 T€	2%
Kratzer GmbH & Co. KG	458 T€	2%
<b>Summe</b>	<b>16.920T€</b>	<b>70%</b>

\* Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2008 24.489 TEUR



# Finanzierungsstruktur

	31.12.2007	31.12.2008
<b>Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR</b>	<b>512.958</b>	<b>538.042</b>
davon langfristig	295.580	407.980
davon kurzfristig	217.378	130.062
Zinsergebnis	-19.084	-27.910
<b>Durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
langfristig in %	5,39	5,6
kurzfristig in %	5,58	5,7
<b>Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Swaps/ Caps</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
Nominalvolumen in TEUR	233.119	316.919
Zinssatz in %	4,50	4,38
∅ Laufzeit in Jahren	6,8	5,5



# Finanzierungsstruktur

## Kreditlaufzeiten:

	EUR Mio.	
2009:*	103	19,2 %
2010:	74	13,6 %
2011:	20	3,7 %
2012:	90	16,8 %
2013:	2	0,4 %
2014:	68	12,5 %
2015:	0	0 %
2016:	45	8,4 %
2017:	115	21,2 %
2018:	9	1,6 %
2019	4	0,7 %
b.a.w.	8	1,7%
<hr style="border-top: 1px dashed orange;"/>		
<b>Gesamt</b>	<b>538</b>	<b>100%</b>

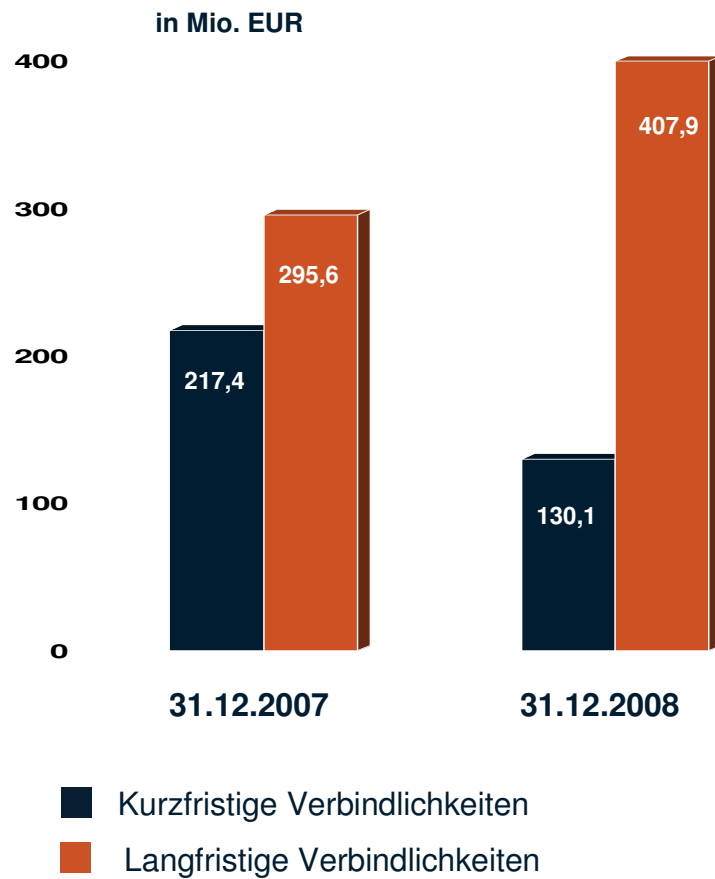
\*in Verhandlung



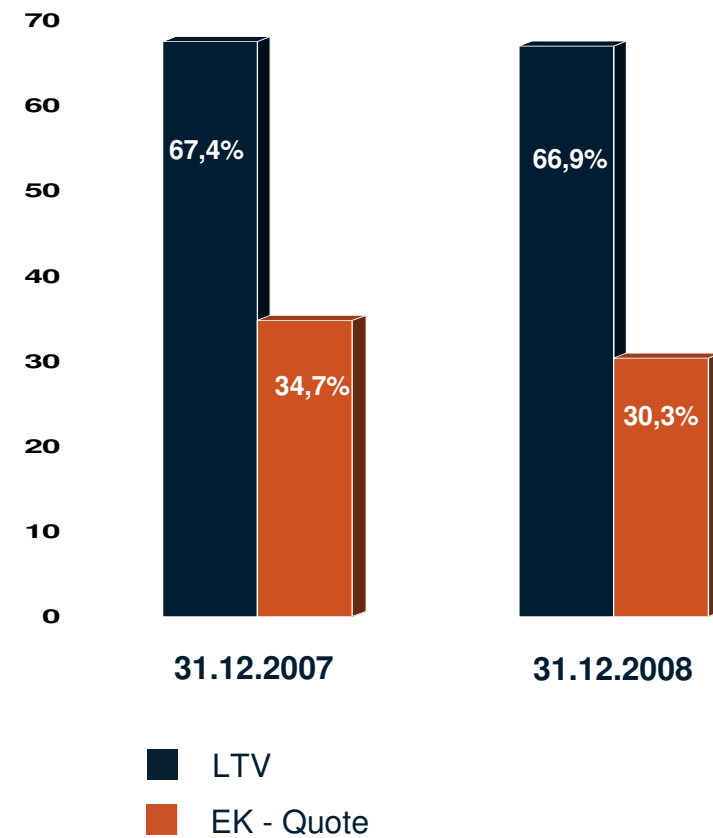
Stahlwiete, Hamburg

# Finanzierungsstruktur

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



## Entwicklung Loan to Value / EK- Quote





# Finanzierungsziele – Zusammenfassung 2009

## Ziele

- Reduzierung von Finanzierungskosten

- 
- Kostensenkungsprogramme

- 
- Fokus auf Kerngeschäft

## Auswirkungen

- Eigenkapitalquote über 30%
- LTV unter 70%
- Kreditverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten von EUR 538 Mio. auf EUR 470 Mio. senken

- 
- Reduzierung sonstiger betrieblicher Aufwendungen um 30%
  - Steigerung Rohergebnis aus Vermietung um mindestens 6% pro m<sup>2</sup>

- 
- Gewerbe und Wohnimmobilien
  - Service Geschäft (technisches/ kaufmännisches Management) auslagern
  - Neubauaktivitäten auf ein Minimum reduzieren

# LARUS Asset Management GmbH

- Strategisches und wertorientiertes Immobilienmanagement
- Stärkung des Bereiches durch Joint Venture mit HSH Real Estate AG seit Ende 2007
- Verwaltetes Gewerbeportfolio mit einem Volumen von € 1,9 Mrd.  
(davon rund € 390 Mio. Immobilien der TAG, €1,5 Mrd. Fremdverwaltung für Dritte)



NH Hotel, Berlin



Ollenhauerstraße, Berlin



Franz-Greuer Straße, Köln



Siemensdamm, Berlin



# TAG Gewerbeimmobilien AG

- Pre-REIT Status seit Juni 2007
- Fokus auf Büroimmobilien in urbanen Lagen mit Wachstumspotenzial
- Assetvolumen rund € 384 Mio.
- Guter Portfoliomix
  - Renditeliegenschaften sichern stabile Cash Flows
  - Wertsteigerungspotenzial durch selektive Bestandsentwicklung
- Bewährte Strategie ermöglicht Mietsteigerung und Flächenmehrung

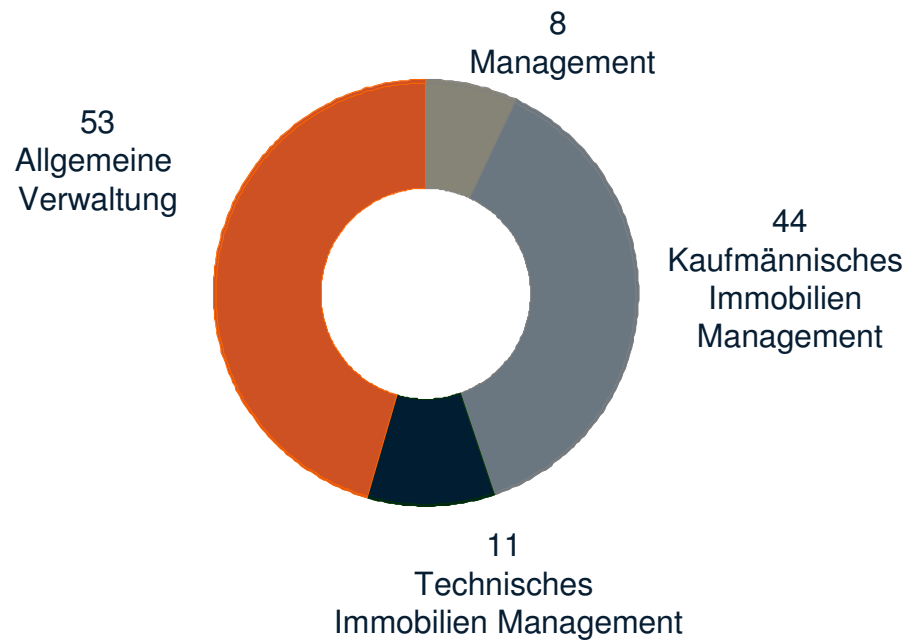
Im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld, geprägt durch die Finanzmarktkrise, ist für die TAG die Realisierung des REITS von untergeordneter Bedeutung.



Hofmannstraße, München

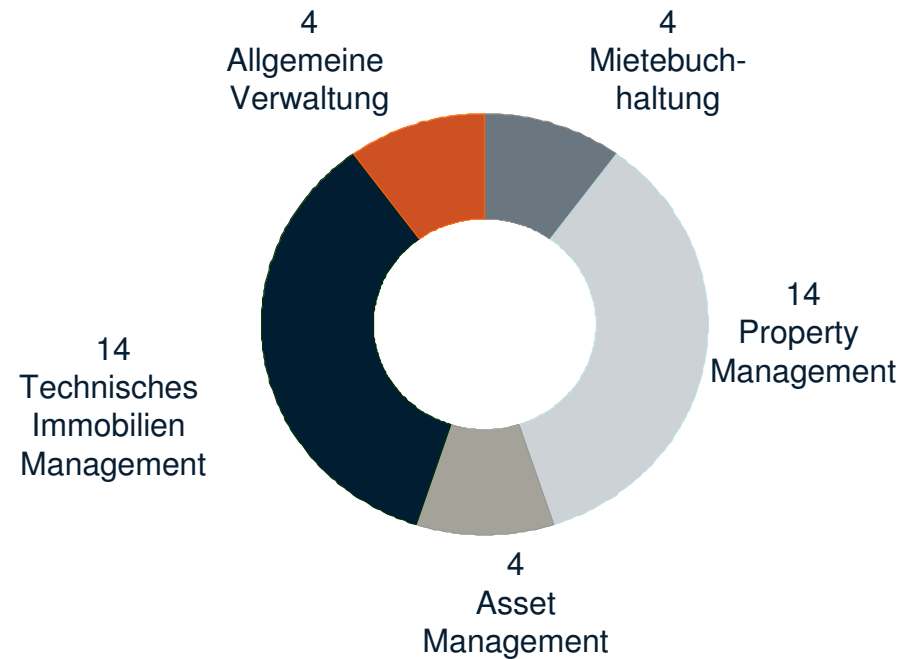
# Mitarbeiter

## Mitarbeiter TAG Konzern\*



**Gesamt: 116**  
(Vorjahr 147)

## Mitarbeiter Larus Asset Management GmbH



**Gesamt: 40**

\*Stand: 31.12.2008  
teilzeitbereinigt u. a. ohne Hausmeister, Reinigungspersonal und Auszubildende

# **Börsendaten**

<b>Hoch/Tief (in 2008)</b>	€ 6,85 / € 1,24
<b>Aktien im Umlauf</b>	32,6 Mio.
<b>Marktkapitalisierung</b>	€ 65 Mio. (31.12.2008)
<b>Börsensegment</b>	SDAX
<b>Free Float *</b>	93%

\* Definition der Deutschen Börse inkl. institutioneller Investoren

## **Aktionärsstruktur** Stand 31.03.09

Taube Hodson Stonex *)	16 %
European Asset Value Fund *)	6 %
IPConcept Fund Management *)	5%
Skagen Funds *)	5 %
Investorengruppe Dr. Ristow	7 %
<b>Free Float</b>	<b>61 %</b>

\*) Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

### **Aktienkurs**







# Management

## Vorstand

### Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender

- TAG Immobilien AG, Vorstand (seit 2006)
- Bau-Verein zu Hamburg AG, Vorstand (seit 2001)
- RSE AG, Vorstand Immobiliengeschäft bis 12/2000
- TOYS'R'Us, Leiter Europäisches Immobiliengeschäft bis 1998

### Hans-Ulrich Sutter

- TAG Immobilien AG, Finanzvorstand (seit April 2008)
- Deutsche Real Estate AG, Finanzvorstand (bis 09/2007)
- GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft, in der Geschäftsleitung verantwortlich für den Bereich Finanzen (bis 03/2006)
- Finanzvorstand in DAX 30 Unternehmen (Fresenius Medical Care, 1998) als auch in großen multinationalen Unternehmen (Coke Deutschland, Procter & Gamble Deutschland)

### Erhard Flint

Herr Flint ist mit Wirkung zum 31.3.2009 aus dem Vorstand des Bau-Vereins ausgeschieden. Er verantwortete die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb.

## Aufsichtsrat

**Dr. Lutz R. Ristow**, Aufsichtsratsvorsitzender (seit 2007)

**Prof. Dr. Ronald Frohne** (seit 2001), **Rolf Hauschildt** (seit 2001), **Rolf Elgeti** (seit 2008)



# Kontakte

## **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

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

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

### **Andreas Ibel** **CEO**

Telefon: +49 40 380 32-382  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[a.ibel@tag-ag.com](mailto:a.ibel@tag-ag.com)

### **Hans-Ulrich Sutter** **CFO**

Telefon: +49 40 380 32-171  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[hu.sutter@tag-ag.com](mailto:hu.sutter@tag-ag.com)

### **Kirsten Schleicher** **Leitung Investor & Public Relations**

Telefon: +49 40 380 32-307  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[k.schleicher@tag-ag.com](mailto:k.schleicher@tag-ag.com)

### **Britta Lackenbauer/ Dominique Mann** **Investor & Public Relations**

Telefon: +49 40 380 32-386 / -305  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)