



**TAG Immobilien AG**

**Februar 2010/Q1-Q3 2009**





# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Konzernüberblick</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Investment Case/ Strategie, Struktur</li><li>• Highlights Q3</li></ul>	<b>Seite 3-6</b>
<b>II.</b>	<b>Portfolio</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen</li><li>• Gewerbe</li><li>• Leerstandsabbau Q4/2009</li></ul>	<b>Seite 7-12</b>
<b>III.</b>	<b>Konzernkennzahlen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklung der Mieterlöse</li><li>• Entwicklung nach Geschäftsbereichen</li><li>• Konzernbilanz</li></ul>	<b>Seite 13-14</b>
<b>IV.</b>	<b>Finanzierungsstruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überblick</li><li>• Kreditlaufzeiten</li></ul>	<b>Seite 15-16</b>
<b>V.</b>	<b>Aktie und Ausblick</b>	<b>Seite 17-18</b>
<b>VI.</b>	<b>Appendix</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Larus Asset Mananagement GmbH</li><li>• TAG Gewerbeimmobilien AG</li><li>• Management</li><li>• Kontakt</li></ul>	<b>Seite 19-23</b>



# **I. Investment Case der TAG**

- I. Schwerpunkt: Hochwertige Wohnimmobilien in deutschen Metropolen wie Hamburg, Berlin und München**
- II. Dazu: Solides Gewerbeimmobilienportfolio mit solventen Mietern (56% Siemens)**
- III. Solide Finanzierungsstruktur (LTV 67,9%)**
- IV. Team mit hoher Expertise; kostengünstige interne Verwaltung**
- V. Flexible Unternehmensstrukturen, um sich an Marktveränderungen anzupassen und Chancen zu nutzen**
- VI. Deutliches Steigerungspotential für den Buchwert**



## II. Strategische Situation des Konzerns

### I. Konsolidierung weitestgehend abgeschlossen

- Keine weiteren Abschreibungen der Immobilien mehr
- Keine Refinanzierungsthemen
- Deutlicher Abbau der Nicht-Immobilien-Kosten
- Abbau der Personalkosten von ca. EUR 10 Mio. per anno auf ca. EUR 7 Mio. (run rate)
- Leerstandsabbau und damit Reduzierung der Leerstandskosten:
  - Insgesamt: 11,3% (75.212m<sup>2</sup>) auf 8,5% (52.719m<sup>2</sup>)Q3 / 7,3% (44.822m<sup>2</sup>) Q4
  - Bereich Wohnen: 16,4% (53.823m<sup>2</sup>) auf 13% (36.034m<sup>2</sup>)Q3/ 10,2% (27.581m<sup>2</sup>) Q4
  - Berlin: 25,5% (33.348m<sup>2</sup>) auf 20,2% (24.089m<sup>2</sup>)Q3/ 14% (16.366m<sup>2</sup>) Q4

---

### II. Portfoliumbau

- Fokussierung auf Wohnen
  - Erhöhung des Anteils am Bau-Verein von 71% auf 91%
  - Ankauf eines Portfolios von Wohnungen in Berlin (Bezahlung mit eigenen Aktien zum Kurs von 5,50 Euro)
- Verkauf von Objekten mit zu niedriger Rendite
- Ankauf von weiteren Objekten und Portfolien, wenn sie positiv auf NAV, GuV und Cashflow wirken
- Im Gewerbebereich Fokus auf Asset Management; keine größeren Transaktionen notwendig oder geplant

---

### III. Strategische Chance

- Skalierbarkeit des Geschäftsmodells und hoher Anteil fixer und sprungfixe Kosten
- Kleinere Akquisitionen an bereits bestehenden Standorten zu null marginalen Kosten
- Dadurch Verbesserung der Rentabilität und des Cashflows

---

### IV. Langfristige Perspektive

- Fokussierter und transparenter Zugang zu einer attraktiven Asset-Klasse – zu bestmöglichen Cashflows und Renditen

## III. Highlights Q3

### I. Leerstandsabbau erfolgreich – Kosten weiter gesenkt

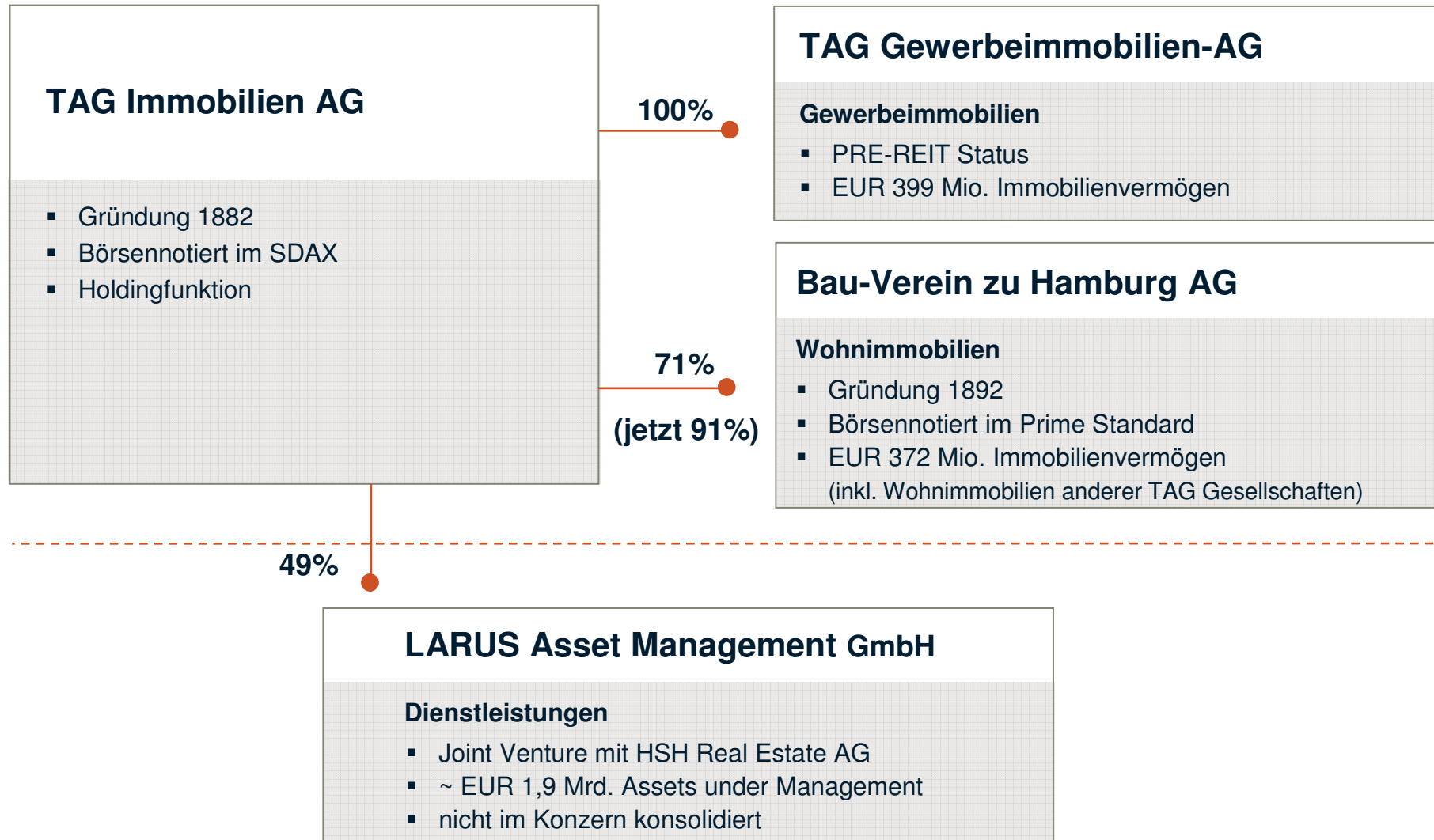
- EBT im dritten Quartal mit 3,0 Mio. positiv nach vier Quartalen im Minus
- Personalkosten mit einer zukünftigen jährlichen Rate von knapp EUR 7 Mio. gegenüber ca. EUR 10 Mio. in 2008
- Mietergebnis von EUR 24,1 Mio. auf EUR 25,7 Mio. verbessert

### II. Bilanzrelation solide

- Keine weiteren Abschreibungen auf Renditeliegenschaften im dritten Quartal und auch für das vierte Quartal nicht absehbar
- LTV von 67,9 Prozent



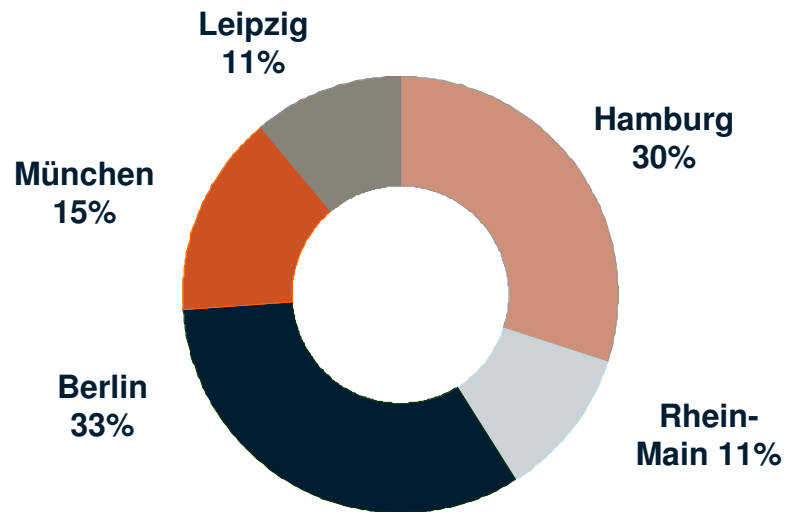
# Konzernstruktur



# Portfolio Wohnen

	31.12.2007	31.12.2008
• Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	306.162	382.675
• Fläche vermietet in m <sup>2</sup>	220.742	299.821
• Istmiete Umlagen o.Uml. in EUR Mio.	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

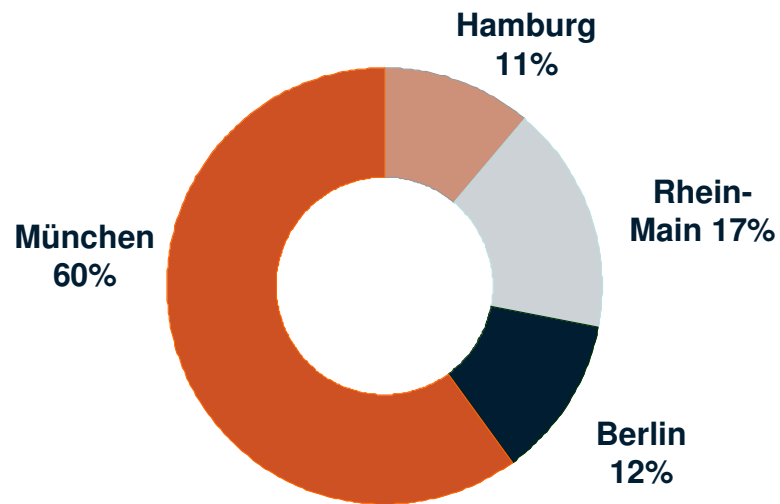


Schokoladenpalais, Leipzig

# 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 EUR Mio.	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

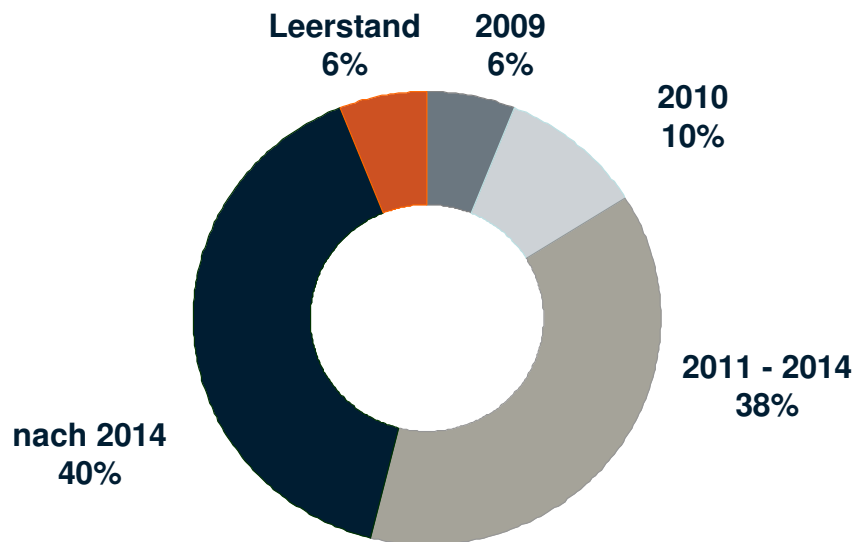


Bartholomäusstraße, Nürnberg



# Portfolio Gewerbe

## Laufzeitenstruktur Mietverträge\*



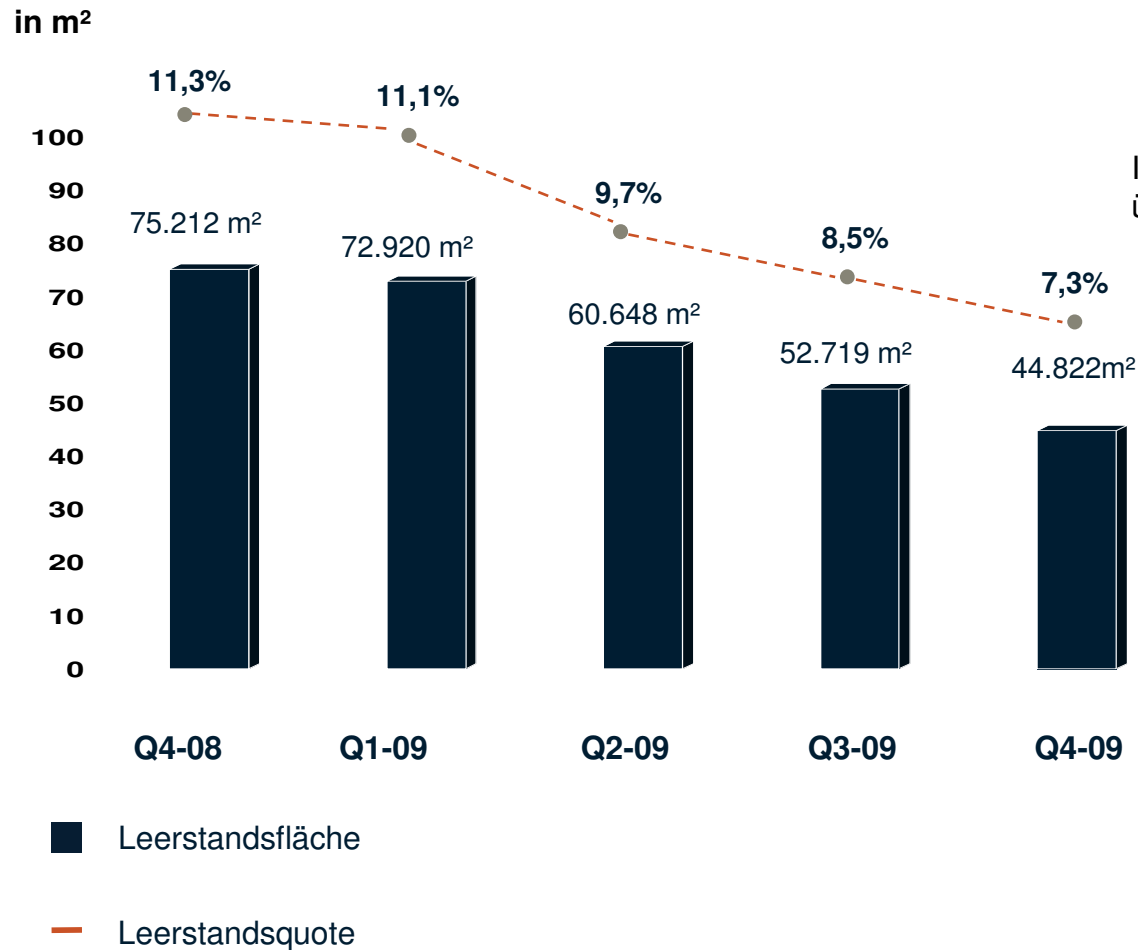
\*Stand: 31.12.2008 nach Miete

## Top 5 Mieter Gewerbemieter\*

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

\* Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2008 24.489 TEUR

# Portfolio – Leerstandsabbau – Gesamt Q4



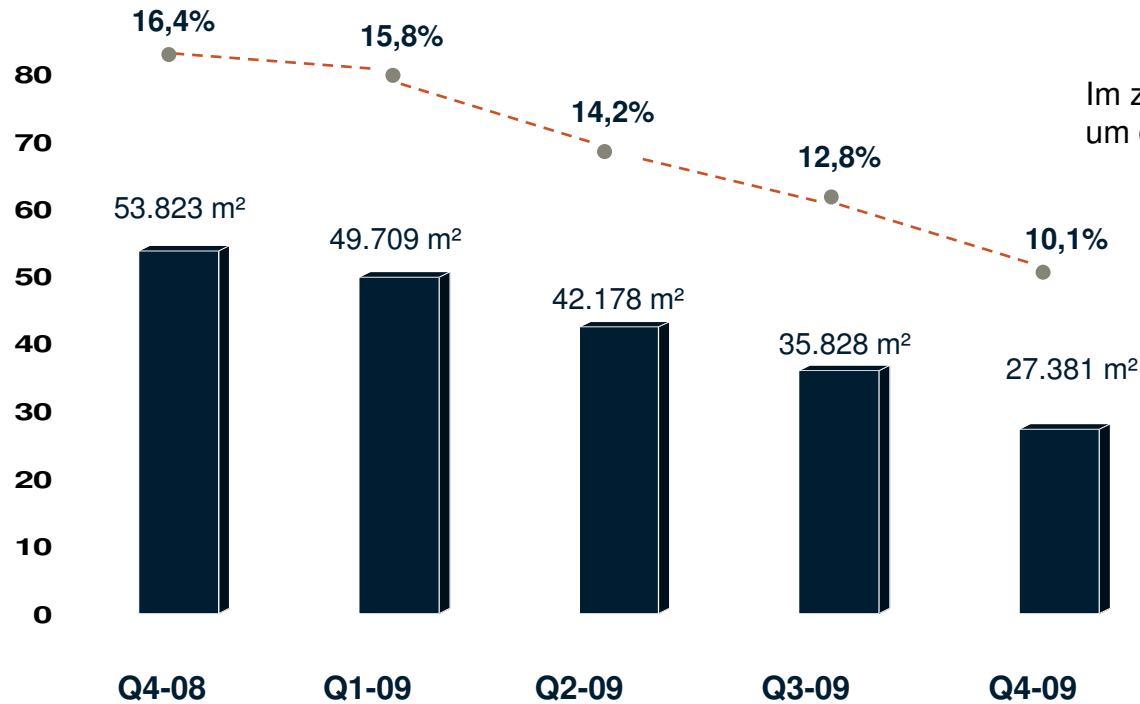
Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand um über ein Drittel reduziert

- Portfolio verbessert, Bestand aufgewertet
- Instandhaltungskosten deutlich gesenkt
- zukünftige Mietcashflows p.a. um netto 2,4 € Mio. gesteigert
- Bei Faktor 15 entspräche das einer Verbesserung des NAV pro Aktie um ca. 1€



## Portfolio – Leerstandsabbau – Wohnen Q4

in m<sup>2</sup>

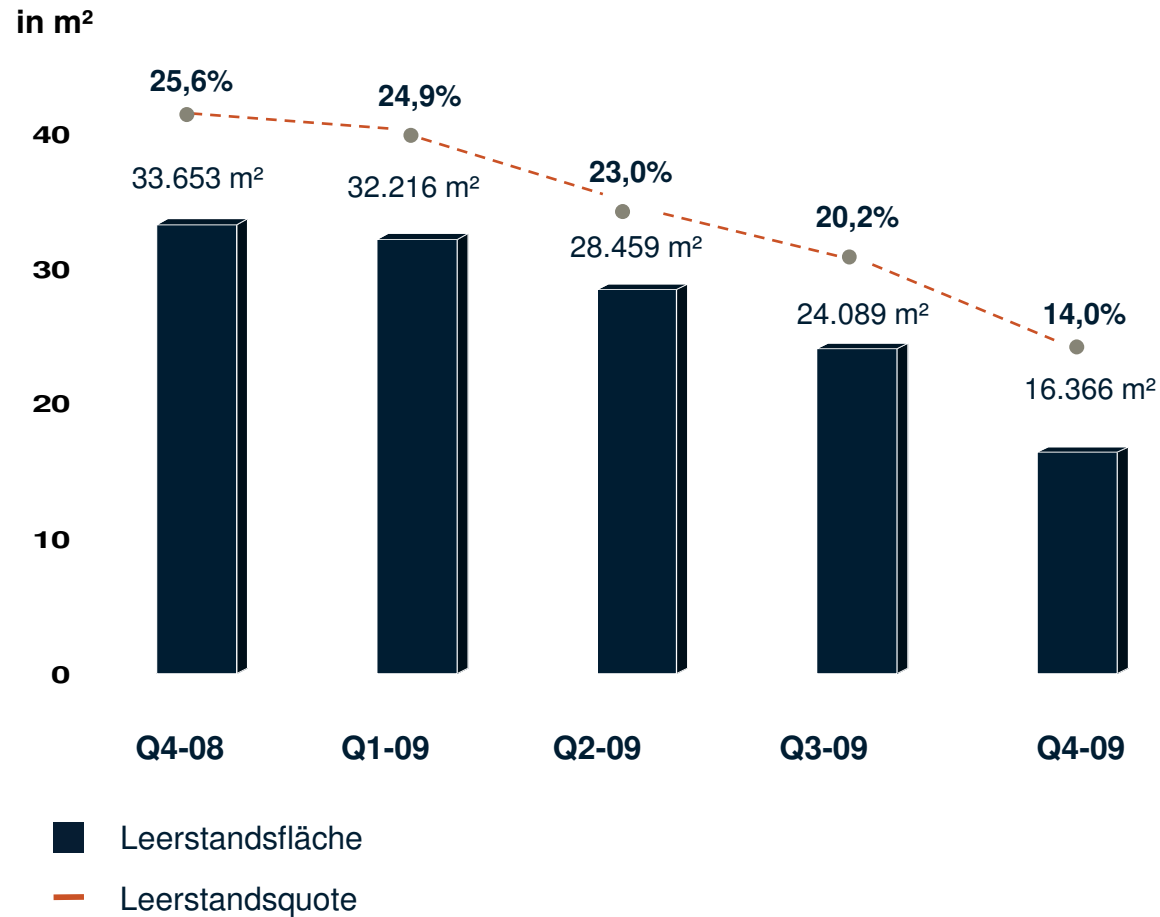


Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand nahezu um die Hälfte reduziert

- Portfolio verbessert, Bestand aufgewertet
- zukünftige Mietcashflows um netto 1,5 € Mio. gesteigert
- Instandhaltungskosten deutlich gesenkt
- Mietsteigerung insgesamt um 9%
- Miete bei Neuvermietung um 1,1% erhöht ohne Investition in Sanierung

- Leerstandsfläche
- Leerstandsquote

## Portfolio – Leerstandsabbau – Berlin Q4

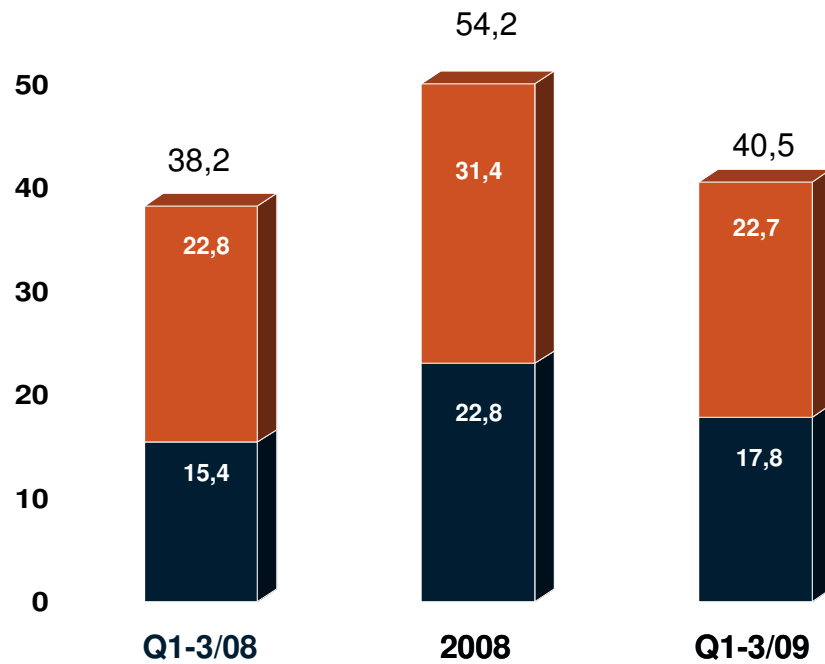


- In Berlin liegt das größte operative Potential
- Im zweiten Halbjahr wurde der Leerstand um mehr als die Hälfte reduziert
- Miete bei Neuvermietung erhöht, obwohl Instandhaltungskosten gesenkt

# Konzernkennzahlen

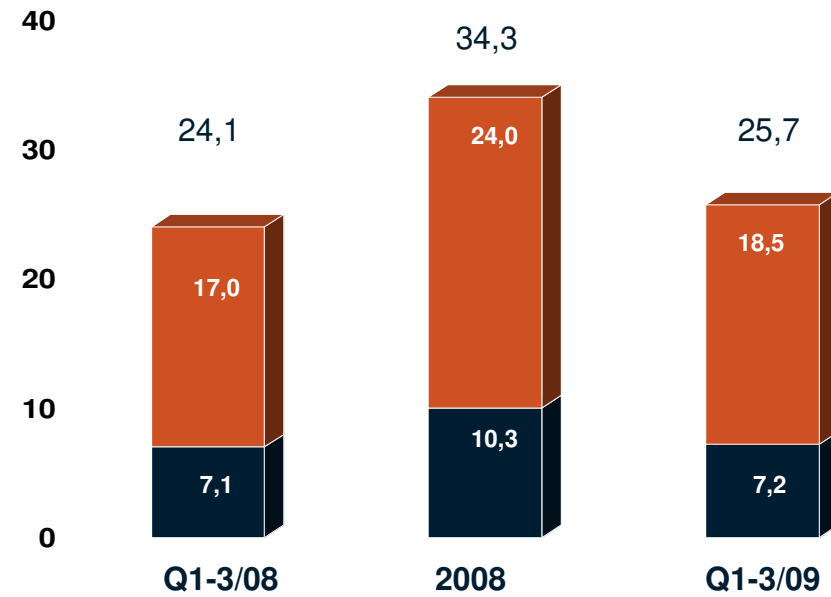
## Mieterlöse nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio. inkl. Umlagen



## Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



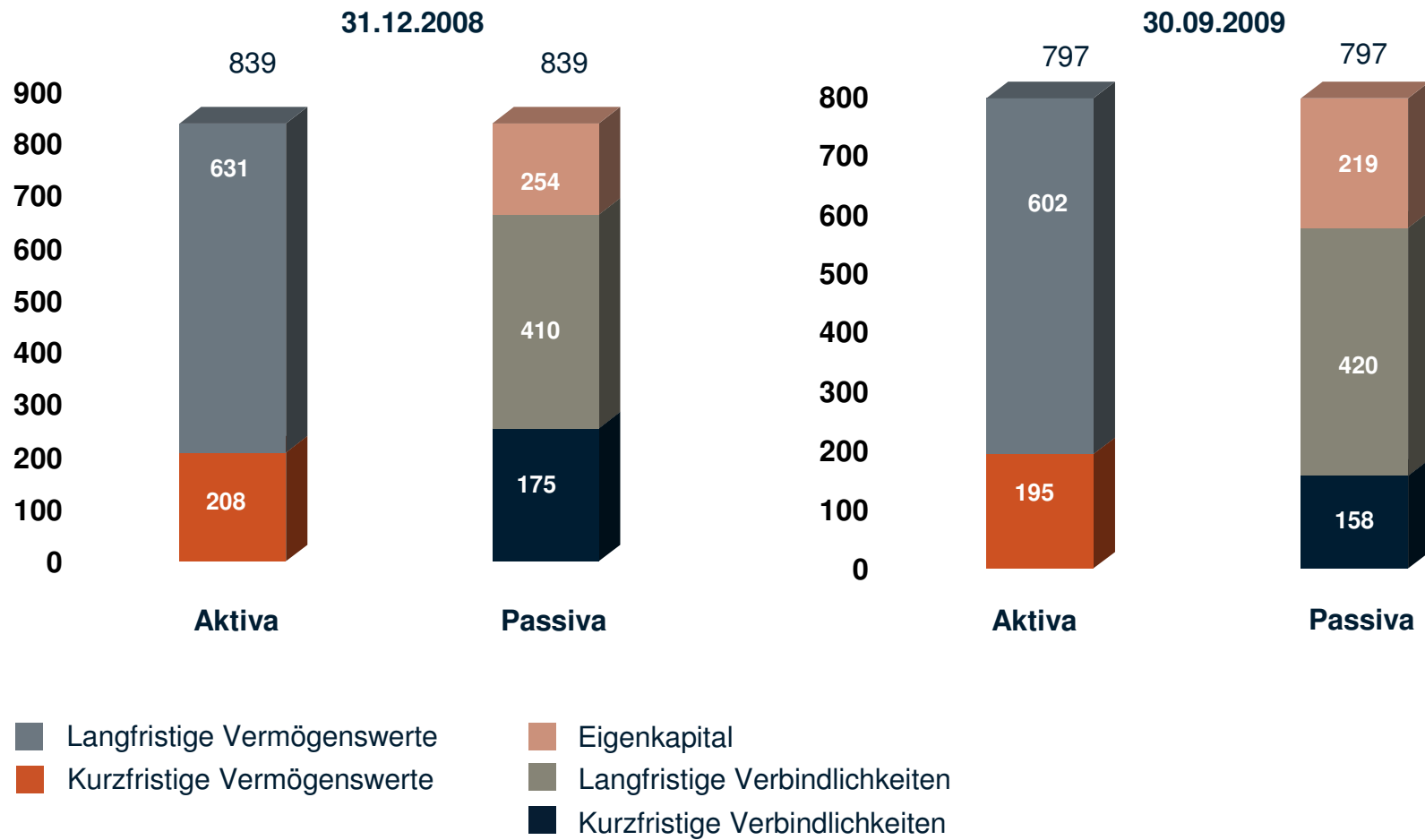
■ Wohnen ■ Gewerbe

**Steigerung trotz deutlicher  
Portfolioreduzierung**

Konzernkennzahlen

# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzernbilanz (in EUR Mio.)





# Finanzierungsstruktur

	30.09.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR</b>	<b>518.163</b>	<b>538.042</b>	<b>512.958</b>
davon langfristig	417.819	407.980	295.580
davon kurzfristig	100.344	130.062	217.378
Zinsergebnis	-14.640	-27.910	-19.084
<b>Durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
in %	4,7	5,7	5,5
<b>Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Swaps/ Caps</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Nominalvolumen in TEUR	316.919	316.919	233.119
Zinssatz in %	4,45	4,51	4,50
∅ Laufzeit in Jahren	4,2	4,96	6,8

# **Finanzierungsstruktur**

## Kreditlaufzeiten:

	EUR Mio.	
2009:*	56	11%
2010:	56	11%
2011:	40	8%
2012:	98	19%
2013:	19	4%
2014:	66	12%
2015:	0	0%
2016:	41	8%
2017:	111	21%
2018:	14	3%
b.a.w.	17	3%
<hr style="border-top: 1px dashed orange;"/>		
<b>Gesamt</b>	<b>518</b>	<b>100%</b>

\*bereits komplett verlängert



**Stahlwiete, Hamburg**



# **Börsendaten**

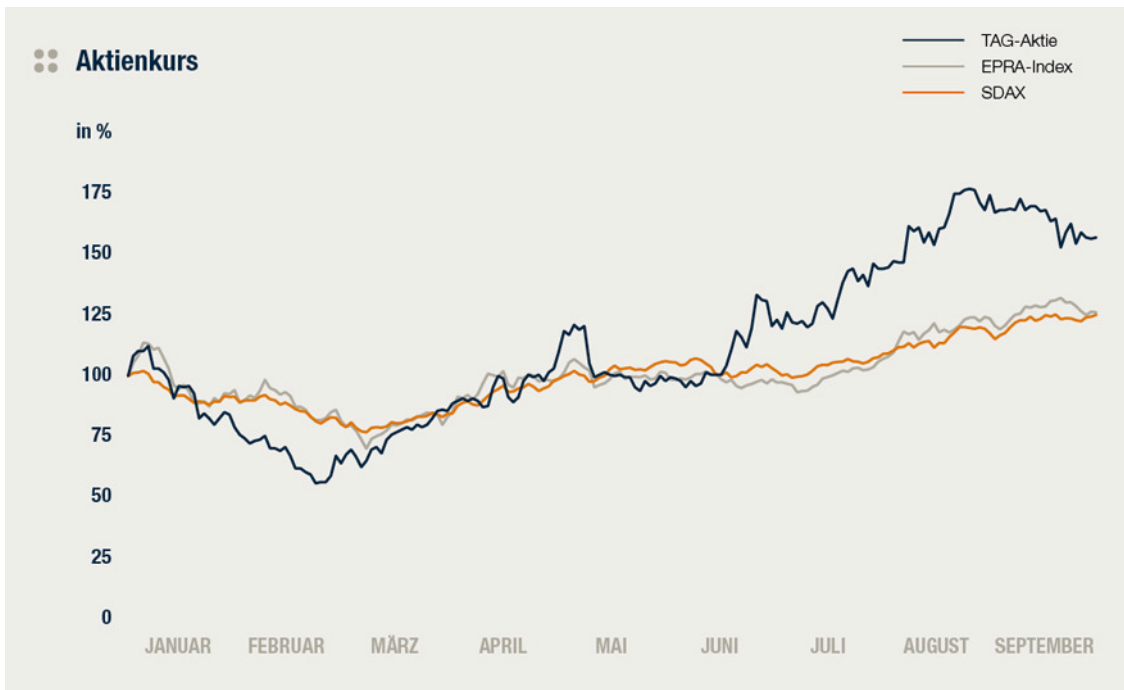
<b>Hoch/Tief (Q1-Q3 2009)</b>	EUR 3,49 / EUR 1,13
<b>Aktien im Umlauf</b>	EUR 32,6 Mio.
<b>Marktkapitalisierung</b>	EUR 101 Mio. (30.09.2009)
<b>Börsensegment</b>	SDAX
<b>Free Float *</b>	93%

\* Definition der Deutschen Börse inkl. institutioneller Investoren

## **Aktionärsstruktur** Stand 30.09.09

Taube Hodson Stonex, UK *)	13%
Asset Value Investors, UK *)	6%
IPConcept Fund Management, L*)	5%
Skagen Funds, N *)	5%
Investorengruppe Dr. Ristow, D	7%
<b>Free Float</b>	<b>64%</b>

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



## **Ausblick**

- Operatives Geschäft erfolgreich gestärkt
  - Abbau der Leerstände forciert
  - Leerstandskosten gesenkt
  - Verkäufe weitgehend abgeschlossen
  - Portfolio optimiert
  - Aktives Asset- und Mietmanagement weiter verbessert
- Liquidität mit stabilen Cashflows gesichert
- Selektive Bestandsentwicklungsmaßnahmen - nur mit einer mindestens 30-prozentigen Cashflow-Rendite auf das Eigenkapital
- Kostenprozesse und Effizienzsteigerung konsequent optimieren
- Keine weiteren Abschreibungen und Rückstellungen in 2009 absehbar
- Voraussetzung für weiteres Wachstum geschaffen
- Attraktive Chancen und Opportunitäten am Markt für weiteres Wachstum nutzen





# Appendix

# 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 € 400 Mio.
- Guter Portfoliomix
  - Renditeliegenschaften sichern stabile Cashflows
  - 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



# Management

## Vorstand

### Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender

- TAG Immobilien AG, Vorstand (Juli 2009), davor Aufsichtsrat (seit 2008)
- Bau-Verein zu Hamburg AG, Vorstand (Juli 2009), davor Aufsichtsrat (seit 2008)
- Firmengründung Elgeti Ashdown Advisers Ltd. (seit 2007)
- Gründung und Verwaltung diverser deutscher Immobilieninvestmentfirmen (seit 2003)
- UBS Warburg, Commerzbank, ABM Amro: Aktienstrategie in London (1999-2007)

### 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)

## Aufsichtsrat

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

Prof. Dr. Ronald Frohne (seit 2001), Rolf Hauschildt (seit 2001), Andrés Cramer (seit 2009)



# 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)

### **Rolf Elgeti** **CEO**

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

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

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