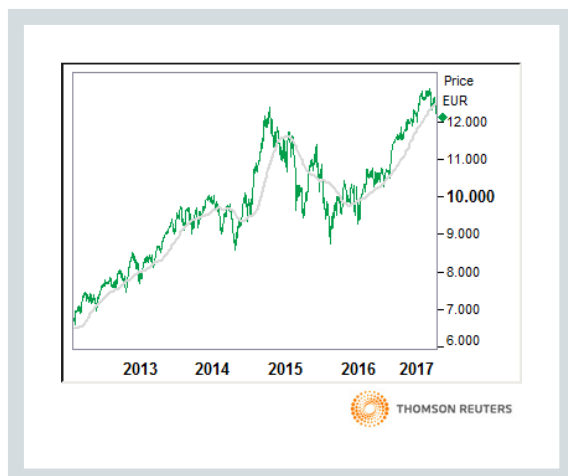


Marktdaten im Überblick.....2
Unternehmenskommentare3
 TAG Immobilien 3
Rechtliche Hinweise.....4

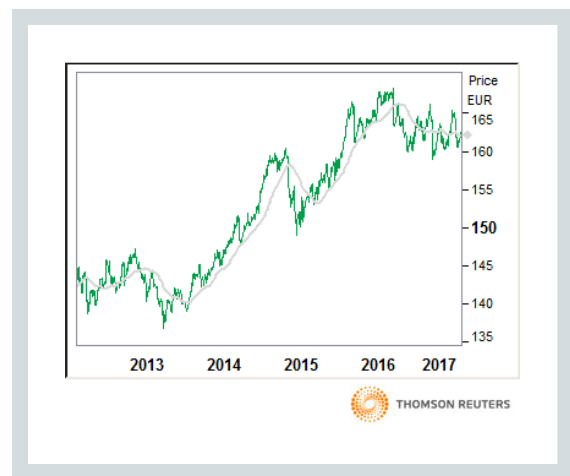
Marktdaten im Überblick

	Schlusskurs	Vortag	Änderung
Deutschland			
DAX	12.014,30	12.154,00	-1,15%
MDAX	24.623,20	24.883,86	-1,05%
TecDAX	2.233,34	2.258,21	-1,10%
Bund-Future	164,24	163,73	0,31%
10j. Bund in %	0,42	0,43	-0,01
3M-Zins in %	-0,33	-0,33	0,00
Europa			
Euro Stoxx 50	3.433,54	3.468,45	-1,01%
FTSE 100	7.389,94	7.498,06	-1,44%
SMI	8.949,86	9.027,15	-0,86%
Welt			
Dow Jones	21.844,01	22.048,70	-0,93%
Nasdaq	6.216,87	6.352,33	-2,13%
Nikkei	19.729,74	19.738,71	-0,05%
Rohstoffe und Devisen			
Gold (US-Dollar je Feinunze)	1.286,34	1.277,34	0,70%
Brent-Öl (US-Dollar je Barrel)	51,42	52,34	-1,76%
Euro in US-Dollar	1,1772	1,1759	0,11%

DAX (Kurs und 90 Tage moving average)



Bund-Future (Kurs und 90 Tage moving average)



Unternehmenskommentare

TAG Immobilien

Halten (Halten)

Kurs am 10.08.17 um 17:35 h:	14,00 EUR
Erstellung abgeschlossen:	11.08.2017/11:30
Erstmals weitergegeben:	11.08.2017/12:40
Kursziel:	13,50 EUR
Marktkap.:	2,05 Mrd. EUR
Branche:	Immobilien
Land:	Deutschland
WKN:	830350
Reuters:	/TEGG.DE

Kennzahlen	12/16	12/17e	12/18e
Gewinn	0,63	0,76	0,86
Kurs/Gewinn	21,8	18,3	16,2
Dividende	0,57	0,61	0,63
Div.-Rendite	4,1%	4,3%	4,5%
Kurs/Umsatz	n/a	6,9	6,7
Kurs/Op Ergebnis	n/a	7,6	7,9



Performance	3 Mon.	6 Mon.	12 Mon.
Absolut	1,7%	10,6%	8,6%
Relativ z. DAX	7,6%	7,4%	-2,9%

Erstempfehlung: 19.06.2017

Historie der Umstufungen (12 Monate): -

Anlass: Zahlen für das erste Geschäftshalbjahr 2017

Fakten:

Im ersten Halbjahr 2017 stiegen die Mieterlöse um 11 % auf 120 Mio. €. Der FFO I (operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) sprang um 32 % auf 59,4 Mio. €. Der Net Asset Value (NAV)/Aktie lag bei 11,65 € (Q1/17: 11,73 €). Der Verschuldungsgrad erhöhte sich durch die Dividendenzahlung leicht auf 57,5 %.

Der Ausblick für 2017 wurde erhöht. TAG erwartet nun einen Anstieg der FFO I auf 119-121 Mio. € (bisher 110-112 Mio. €) sowie einen FFO/Aktie von 82 Cents (bisher 77 Cents). Die Dividende/Aktie soll auf 62 Cents (bisher 60 Cents, 2016: 57 Cents) ansteigen.

Einschätzung:

TAG Immobilien legte gute Zahlen vor. Der FFO profitierte von Akquisitionen, Kostensenkungen sowie Mietsteigerungen. Unterstützt vom Abbau des im Branchenvergleich hohen Leerstands (Q2: 5,5 %) konnte ein organisches Mietwachstum von 3,3 % erreicht werden. Im Juni hat TAG weitere 1.445 Wohnungen (1. Halbjahr 4.100) gekauft, was neben der positiven operativen Entwicklung der Grund für die Prognoseanhebung ist. Wie viele Wettbewerber hat auch TAG zum Halbjahr eine Bewertung des Immobilienbestands durchführen lassen. Demnach hätte sich zum 30.6.17 eine Bewertungserhöhung von 7 % oder 296 Mio. € ergeben. Da TAG die Bewertungspraxis jedoch den Wettbewerbern angeglichen hat und eine einmalige Anpassung durch den vollständigen Abzug von Transaktionskosten vornahm, ergab sich nur eine Werterhöhung von 39 Mio. €. Weitere moderate Wertsteigerungen dürften zum Jahresende erfolgen. Positiv ist zu vermerken, dass TAG 2017 und 2018 fällige Bankdarlehen über 417 Mio. € zu 1,7 % frühzeitig refinanziert hat. TAG hat Bankdarlehen über 561 Mio. € neu aufgenommen, so dass noch Liquidität für Zukäufe verbleibt. Dies führt zwar zu Vorfälligkeitsentschädigungen, doch reduzieren sich 2018 die jährlichen Zinszahlungen. Refinanzierungen in 2018 werden die Finanzierungskosten (aktuell 2,7 %) weiter senken.

TAG ist vorwiegend im Norden/Osten Deutschlands in A-Lagen der B-Städte bzw. B-Lagen in A-Städten vertreten und fokussiert darauf, schlecht verwaltete Wohnungen günstig zu erwerben. Mit moderaten Investitionen wird Mietwachstum durch Leerstandsabbau erreicht. Dies funktioniert. Doch sind die guten Perspektiven bereits im Aktienkurs eingepreist. Dieser weist im Vergleich zu Wettbewerbern eine vergleichsweise hohe Prämie zum NAV auf. Wir sehen die Aktie daher ausreichend bewertet. Weiter "Halten".

Analyst: Markus Glockenmeier, CFA

Tel. +49 201 8115-565

markus.glockenmeier@national-bank.de

Rechtliche Hinweise: WICHTIGE INFORMATION: BITTE LESEN !

Die in dieser Ausgabe enthaltenen Angaben, verwendeten Zahlen und Informationen beruhen auf eigener Kenntnis und/oder dritten Quellen (Bloomberg, Thomson Reuters, Unternehmen, Börsen-Zeitung, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Handelsblatt, Finanz und Wirtschaft, Wall Street Journal, Financial Times, Dow Jones Newswire, dpa-afx, IWF, OECD, Eurostat, Statistisches Bundesamt) die wir hinsichtlich der Recherche und Prüfung für verlässlich halten. Die Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir nicht übernehmen. Diese Ausgabe stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient ausschließlich dem Zweck, eine Hilfe für die eigene und selbständige Anlageentscheidung zu bieten. Die Meinungsäußerungen der Autoren geben deren aktuelle Einschätzung wieder, die sich ohne Ankündigung ändern kann, und stimmen nicht notwendigerweise mit der Auffassung der NATIONAL-BANK AG überein. Angaben zu Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine vergleichbare künftige Entwicklung. Die NATIONAL-BANK AG übernimmt keinerlei Haftung für den Fall der Verwendung der veröffentlichten Informationen oder deren Inhalt.

Aufsichtsbehörde:

Die NATIONAL-BANK AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn sowie der Europäischen Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main.

Mögliche Interessenkonflikte:

Diese Ausgabe wurde in Übereinstimmung mit den internen Regeln der NATIONAL-BANK AG zum Umgang von möglichen Interessenkonflikten erstellt. Danach sind in einer Anlageempfehlung mögliche Interessenkonflikte der NATIONAL-BANK AG zur Information der Anleger offen zu legen. Im Einzelnen sind dies:

- 1) Der Verfasser einer Anlageempfehlung oder einer seiner Mitarbeiter bzw. Kollegen hält unmittelbar die den Gegenstand der Anlageempfehlung bildenden Wertpapiere oder hierauf bezogene Derivate.
- 2) Ein Mitglied der Geschäftsleitung oder ein Mitarbeiter der NATIONAL-BANK AG ist Mitglied im Vorstand oder Aufsichtsrat der zur Anlage empfohlenen Gesellschaft.
- 3) Die NATIONAL-BANK AG hält Anteile von mehr als 5% des Aktienkapitals der bewerteten Gesellschaft.
- 4) Die NATIONAL-BANK AG hält Nettoverkaufs- oder -kaufposition, welche die Schwelle von 0,5% des Aktienkapitals der bewerteten Gesellschaft überschreitet.
- 5) Die NATIONAL-BANK AG war in den vergangenen zwölf Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten der bewerteten Gesellschaft federführend beteiligt.

Die Überwachung der korrekten Handhabung möglicher Interessenkonflikte obliegt dem Compliance Beauftragten der NATIONAL-BANK AG.

Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen

Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u.a. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Ertragswert der Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Unternehmenserfolge, d.h. des Barwertes der zukünftigen Nettoausschüttungen des Emittenten, darstellt. Der Ertragswert wird somit durch die erwarteten künftigen Unternehmenserfolge und durch den angewandten Kapitalisierungszinsfuß bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinnverhältnis, Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt. Bei der Einstufung von Anlageempfehlungen stellen die Analysten die von ihnen erwartete Wertentwicklung innerhalb des folgenden 6-12-Monatszeitraums ihrer Einschätzung der gesamten erwarteten Kursentwicklung auf dem jeweiligen Markt gegenüber. Dabei fließt das vorstehend Beschriebene und ganz allgemein ihre Sicht der künftigen Markt- und Konjunktorentwicklung in die Bewertung ein. Innerhalb dieses allgemeinen Rahmens bedeutet die Einstufung "Kaufen", dass die erwartete Wertentwicklung des Gegenstands der Anlageempfehlung über dem Kursverlauf des Marktes liegt. "Halten" bedeutet, dass die erwartete Wertentwicklung des Gegenstands der Anlageempfehlung im Marktdurchschnitt liegt. "Verkaufen" bedeutet, dass die erwartete Wertentwicklung des Gegenstands der Anlageempfehlung unter dem Kursverlauf des Marktes liegt. Weitere Informationen zu den geschützten Bewertungsmodellen finden sich auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG unter

https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/nationalbank/Vermögensmanagement/Research/Verordnung_2016-958.pdf

sowie eine Übersicht der Empfehlungen unter

https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/nationalbank/Vermögensmanagement/Research/Uebersicht_Empfehlungen.pdf.

Sensitivität der Bewertungsparameter

Die zur Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalabflussberechnung und Bilanz sind datumsbezogene Schätzungen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht ein deutliches Risiko, dass das Kursziel nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck oder bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten. Solche Nachfrageschwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, der gesamtökonomischen Aktivität oder in einigen Fällen durch Änderungen bei gesellschaftlichen Wertvorstellungen ergeben. Veränderungen im Steuerrecht, beim Wechselkurs und, in bestimmten Branchen, auch bei Regulierungen können sich gleichfalls auf die Bewertung auswirken. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen:

Es existiert keine zeitliche Bedingung für die Aktualisierungen einer Anlageempfehlung, da diese laufend überprüft wird. Ein Datum oder eine Frequenz für eine Aktualisierung der Anlageempfehlungen kann daher nicht angegeben werden. Falls eine zeitliche Bedingung vorgesehener Aktualisierungen einer Anlageempfehlung existiert bzw. eine Änderung bereits angekündigter derartiger Bedingungen eintritt, so wird dies in der Anlageempfehlung genannt.

Beschreibung der organisatorischen internen Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und eine Angabe zur Vergütungspolitik

Die Informationen können auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG abgerufen werden:

https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/nationalbank/Vermögensmanagement/Research/Verordnung_2016-958.pdf.