

ZWISCHEN BERICHT 2017

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse	71,5	67,7
EBITDA (bereinigt)	46,9	41,6
Konzernergebnis	22,1	18,0
FFO I pro Aktie in EUR	0,20	0,17
FFO I	28,5	21,6
FFO II	28,6	22,3
AFFO	20,6	12,0
Kennzahlen der Konzernbilanz		
	31.03.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	4.114,0	4.016,8
Eigenkapital	1.438,2	1.365,6
Eigenkapitalquote in %	35,0	34,0
LTV in %	55,8	57,1
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,73	11,53
Portfoliodaten		
	31.03.2017	31.12.2016
Einheiten	79.628	79.754
Immobilienvolumen	3.851,9	3.856,6
Leerstand in % (gesamt)	6,4	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,9	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,4	3,7
Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2017		1.848,1
Grundkapital zum 31.03.2017 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 31.03.2017 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2017 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.438.725
Free Float in %		100,0
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Kennzahlen	02
Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	08
Konzernbilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzerngesamtergebnisrechnung	31
Konzernkapitalflussrechnung	32
Konzerneigenkapitalentwicklung	33
Konzernsegmentberichterstattung	34
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	36
Finanzkalender / Kontakt	50

VORWORT

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns sehr, heute wieder mit guten Ergebnissen an Sie herantreten zu können, denn der Start in das Jahr 2017 hat das ohnehin schon sehr gute vierte Quartal 2016 noch einmal übertroffen.

So stiegen die Funds from Operations (FFO I ohne Verkaufsergebnisse) im Q1 2017 auf EUR 28,5 Mio. im Vergleich zu EUR 27,0 Mio. im Q4 2016 und EUR 21,6 Mio. im Q1 2016. Bezogen auf das Vorjahr ergab sich damit eine FFO-Steigerung um EUR 6,9 Mio. bzw. 32%. Dabei erfolgte der Anstieg nicht nur in absoluten Größenordnungen, auch auf Basis der einzelnen Aktie wächst der FFO kontinuierlich. Betrag dieser vor einem Jahr im Q1 2016 noch EUR 0,17, so erreichte er im Q1 2017 – nach EUR 0,19 im Vorquartal – einen Wert von EUR 0,20. Dies entspricht einem Anstieg von 18%, und das trotz einer erhöhten Aktienzahl aus der zwischenzeitlichen Wandlung einer Wandelschuldverschreibung und aus der Platzierung eigener Aktien. Auch die Adjusted Funds From Operations (AFFO), die sich aus dem FFO unter Abzug sämtlicher Modernisierungsaufwendungen (Capex) ergeben, erhöhten sich im Q1 2017 deutlich und beliefen sich auf EUR 20,6 Mio. nach EUR 15,4 Mio. im Q4 2016 und EUR 12,0 Mio. vor einem Jahr im Q1 2016.

Basis dieser positiven Entwicklungen war ein weiter starkes like-for-like Mietwachstum von 3,4% p.a. zum 31. März 2017. Konzernweit reduzierte sich der Leerstand in den TAG-Wohneinheiten von 6,1% zu Jahresbeginn auf 5,9% im März 2017 bzw. dann 5,8% im April 2017. Damit lagen wir in der Leerstandsquote erstmals unter der 6%-Marke, eine aus unserer Sicht tolle Bestätigung unserer zielgerichteten Quartiersmanagementkonzepte und Investitionen.

Aber auch das externe Wachstum hat sich in den letzten Monaten stärker gezeigt. So hatten wir im November und Dezember 2016 bereits 1.650 Wohnungen in insgesamt vier Transaktionen erworben. Im Februar und März 2017 kamen Beurkundungen von weiteren rund 2.700 Wohnungen in der Stadt Brandenburg und in Halle an der Saale hinzu, die wir voraussichtlich zum Ende des zweiten Quartals 2017 in unseren Bestand übernehmen können. Auch wenn die Märkte weiterhin wettbewerbsintensiv sind, konnten wir die Portfolios zu Kaufpreisen mit einer Bruttoanfangsrendite über 8% p.a. erwerben. Die vorhandenen Potenziale aus dem Leerstandsabbau und attraktive Finanzierungsbedingungen werden diese Renditen schnell in einen Bereich von über 15% heben.

Auf der Zinsseite haben wir unsere Kosten weiter reduziert. Das um nicht-zahlungswirksame Effekte und Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte Zinsergebnis belief sich im Q1 2017 auf EUR 17,5 Mio. nach EUR 18,0 Mio. im Q4 2016 und EUR 20,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Angesichts der noch in 2017 und 2018 unmittelbar bevorstehenden Refinanzierungen von EUR 490 Mio. an Bankkrediten und einer Unternehmensanleihe über EUR 310 Mio., mit aus heutiger Sicht hohen Verzinsungen von 3,4% bzw. 4,8% p.a., ist künftig mit weiteren deutlichen Einsparungen zu rechnen.

Im März 2017 haben wir 4,1 Mio. eigene Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Anlegern zu einem Preis von EUR 12,48 pro Aktie, dies entsprach einem Abschlag von nur 2,0% zum letzten XETRA-Schlusskurs und einer Prämie von 8,1% zum letzten EPRA NAV, platzieren können. Durch den erzielten Bruttoemissionserlös von EUR 51,1 Mio. verringerte sich unser Verschuldungsgrad, der Loan to Value (LTV), auf 55,8% nach 57,1% zum 31. Dezember 2016. Der NAV (Net Asset Value) je Aktie stieg, auch bedingt durch das gute Quartalsergebnis, von EUR 11,53 zum Jahresende 2016 auf EUR 11,73 im März 2017.

Diese 4,1 Mio. Aktien waren die letzten Stücke aus dem von uns im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Aktienrückkauf. Damals wurden insgesamt 13,1 Mio. eigene Aktien zu einem Preis von EUR 9,30 je Aktie bzw. EUR 122,1 Mio. erworben. In insgesamt vier Schritten (9,1 Mio. Stück durch zwei Barplatzierungen und 4,0 Mio. Stück durch zwei Tauschvorgänge gegen weitere Anteile an unserer Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG) konnten wir diese Aktien wieder platzieren. Berücksichtigt man auch die in 2015 und 2016 infolge des Aktienrückkaufs nicht ausbezahlten Dividenden, so haben wir die eigenen Aktien im Durchschnitt zu einem Preis von EUR 12,52 wieder verwendet und dadurch EUR 42,3 Mio. an zusätzlichem Wert geschaffen, sicherlich ein sehr schönes Ergebnis.

Der am 16. Mai 2017 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung unserer Gesellschaft haben wir erneut eine im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Dividende von EUR 0,57 je Aktie vorgeschlagen, dies ergibt auf Basis des aktuellen Börsenkurses eine attraktive Dividendenrendite von rund 4,5%. Für das Geschäftsjahr 2016 wird die Dividende dann auf EUR 0,60 ansteigen, sodass Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, weiterhin direkt an den wachsenden Cashflows der TAG beteiligt sind.

Wir danken Ihnen für Ihr fortgesetztes Vertrauen und freuen uns auf ein hoffentlich zahlreiches Wiedersehen auf unserer Hauptversammlung in Hamburg, zu der wir Sie an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich einladen.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO



Freiberg (Sachsen)

LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017

I. Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2017 rund 80.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. März 2017 EUR 1,8 Mrd.

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und seit 2015 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das bestehende Geschäftsmodell um zwei Felder erweitert. Mit der Gründung der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft soll zukünftig die Multimediaversorgung der Mieter verbessert und somit das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert werden. Daneben erfolgten die Bündelung des Energiemanagements in einer Tochtergesellschaft und der Einstieg in die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren.

Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, sondern bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auch auf den mittlerweile intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien. Nach Jahren des starken Wachstums fokussiert sich der Konzern nunmehr auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie, zu der auch Verkaufstätigkeiten beitragen. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht mehr im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mietern preisgünstigen Wohnraum und Investoren wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland im ersten Quartal 2017 war im Wesentlichen gekennzeichnet durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum im Vorjahr. Die im März 2017 veröffentlichte Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) prognostiziert, dass sich die robuste Aufwärtsentwicklung fortsetzt. Der BIP-Zuwachs dürfte im Jahr 2017 1,7 % und im Jahr 2018 2,0 % betragen. Die treibende Kraft ist hier jedoch nicht mehr nur der Konsum, sondern ebenfalls Exporte und Investitionen.

Vor allem aufgrund steigender Energiepreise bei gleichzeitigem Auslaufen der Impulse seitens der öffentlichen Ausgaben für Flüchtlinge ist der Konsum mit einem Zuwachs von 1,6 % nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte hingegen werden 2017 mit 3,7 % und knapp 5 % in 2018 deutlich ansteigen. Ebenfalls an Zuwachs gewinnen auch die Investitionen, besonders die Bauinvestitionen nehmen stark zu (2017 steigen sie um knapp 2 % und 2018 um mehr als 4 %).

Der Zustrom der Flüchtlinge, das weltwirtschaftliche Umfeld und der demografische Wandel stellen Staat, Wirtschaft und Gesellschaft weiterhin vor große Herausforderungen. Die Bundesregierung richtet ihre Wirtschafts- und Finanzpolitik darauf aus, die Wachstumsdynamik zu verstetigen und das Wachstumspotenzial weiter zu erhöhen. Die Arbeitslosenquote lag im März 2017 bei 6 % (Ende 2016 5,8 %), die Zahl der Arbeitslosen beträgt rund 2,7 Mio. und ist damit im Vorjahresvergleich um 0,2 Mio. gesunken. Die Inflation dürfte in diesem und auch im kommenden Jahr höher sein als bisher. Im Februar 2017 stieg die Inflationsrate auf über 2 % an, dieser Anstieg lässt sich nicht nur durch Basiseffekte, sondern auch den starken Anstieg des Ölpreises erklären. Für das Gesamtjahr 2017 und für 2018 wird eine Inflationsrate von rund 1,8 % erwartet.

Trotz der erhöhten politischen Unsicherheiten hat sich die Weltkonjunktur 2016 gefestigt und hat zu Beginn dieses Jahres nochmals angezogen. Der Anstieg der Weltproduktion dürfte sich laut Prognose von 3,1 % in 2016 auf 3,5 % in diesem Jahr erhöhen.



b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt ungebrochen attraktiv, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. In 2016 lag das Transaktionsvolumen mit EUR 66 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten elf Jahre, im Vergleich zum Jahr 2015 war es jedoch vor allem wegen fehlender großer Wohnungsdeals zurückgegangen.

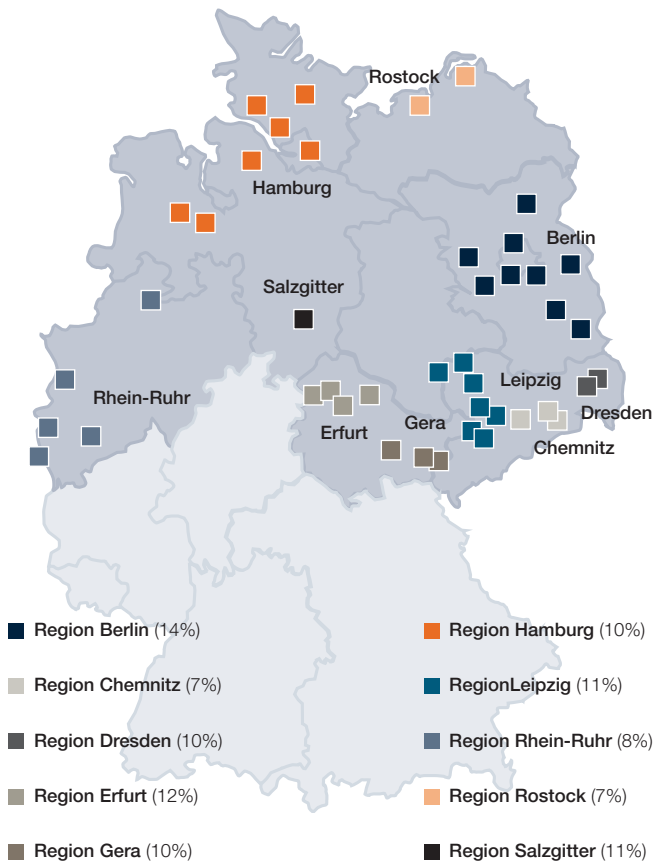
Das erste Quartal 2017 war eher von kleineren Transaktionen und vor allem durch den Handel von Projektentwicklungen geprägt. Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres ca. EUR 3,7 Mrd. in deutsche Wohnobjekte und Portfolios investiert (27.400 Einheiten). Das Transaktionsvolumen verzeichnet damit einen Zuwachs von 75 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, bei einer etwa 10 % höheren Anzahl an Transaktionen. Weiterhin werden die Investments hauptsächlich von deutschen Investoren getätigt. Der Anteil internationaler Akteure am Transaktionsvolumen liegt konstant bei etwa 20 %.

Für das laufende Jahr prognostiziert JLL eine Fortsetzung des Trends der ersten drei Monate. Die Anzahl der Transaktionen nimmt zwar ab, jedoch werden weiterhin deutlich höhere Preise geboten.

c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des ersten Quartals, wie zum Ende des Geschäftsjahres 2016, rund 80.000 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	zum 31.03.2017	zum 31.12.2016
Einheiten	79.628	79.754
Fläche in m ²	4.867.160	4.878.022
Immobilienvolumen in TEUR	3.851.920	3.856.572
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p.a. (gesamt)	286.240	286.434
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² (gesamt)	5,23	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² (Wohneinheiten)	5,11	5,11
Leerstand in % (gesamt)	6,4	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,9	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,4	3,7

Konsequent konzentriert sich die TAG auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte bzw. in den B-Lagen der A-Städte, geht mehr denn je auf. Auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, wo vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen.

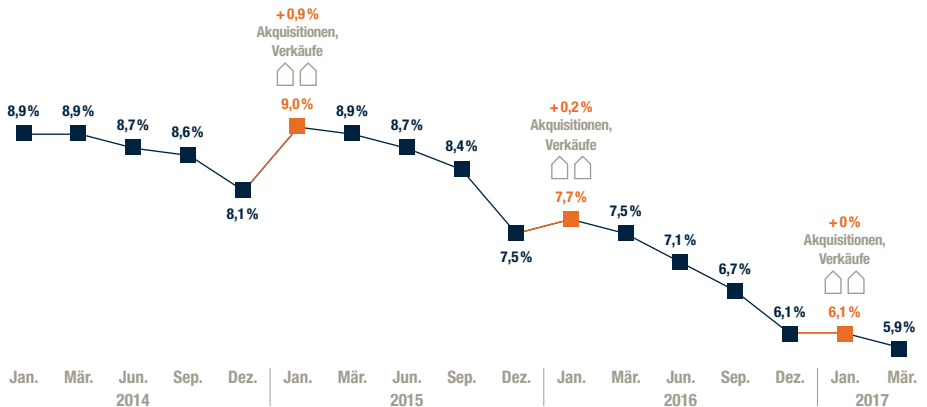
Auch wenn der Anstieg der Mieten und Kaufpreise in den B-Lagen bzw. B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht oder nur in Teilen erreicht, so sind diese für Investoren dennoch sehr attraktiv. Denn letztendlich entscheidet langfristig die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen zum Einkaufspreis, über die Vorteilhaftigkeit einer Investition. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoprofil.

Investitionen erfolgen ausschließlich in Wohnimmobilien einschließlich der in größeren Wohnportfolios üblicherweise begleitend enthaltenen kleineren Gewerbeimmobilien. Höhere Leerstände zum Ankaufzeitpunkt sind kein Investitionshindernis, sofern diese nicht strukturell bedingt sind und mittel- bzw. langfristig kein weiterer Anstieg zu erwarten ist. Im Gegenzug kann durch einen kontinuierlichen Leerstandsabbau, wie dieser in der Vergangenheit auch laufend gelang, ein attraktives Mietwachstum mit einem verhältnismäßig geringen Investitionsaufwand erreicht werden.

Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Portfolios konnten wir innerhalb des ersten Quartals 2017 weitere Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. So wurde der Leerstand in den Wohneinheiten im Jahresvergleich von 7,5% im März 2016 auf 5,9% im März 2017 verringert. Im Gesamtportfolio war ein Rückgang des Leerstands auf 6,4% im März 2017 nach 7,9% zum Ende des ersten Quartals 2016 zu verzeichnen.

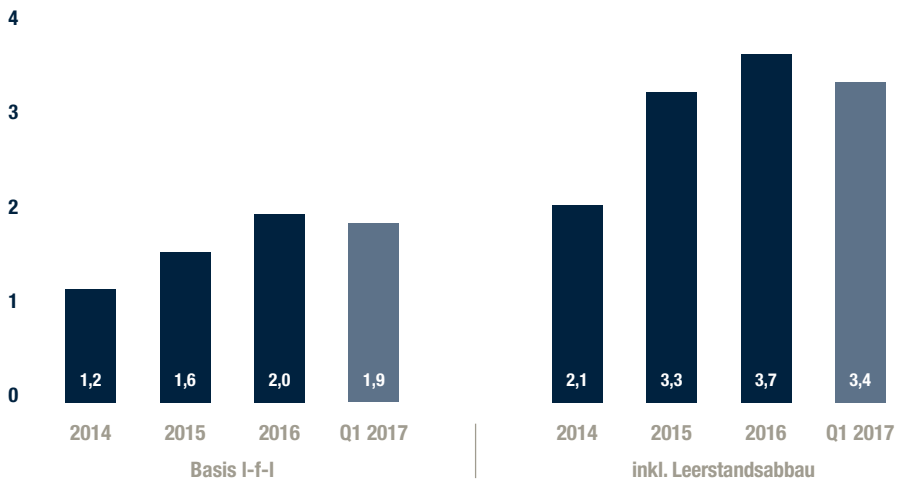
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die positive Entwicklung des Leerstands in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns:



Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d. h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) zum 31. März 2017 1,9%. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis der letzten zwölf Monate 3,4%. Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:

in %



Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 31.03.2017 TEUR	Ist- Rendite %	Leerstand Mär. 2017 %	Leerstand I-f-I Dez. 2016 %
Berlin	9.841	567.966	520.087	6,5	6,5	6,8
Chemnitz	7.347	423.409	268.317	8,0	11,8	11,8
Dresden	6.190	402.016	375.266	6,7	3,9	3,8
Erfurt	9.365	527.731	453.713	6,9	2,4	2,5
Gera	9.689	564.080	385.243	7,6	9,6	9,7
Hamburg	7.212	441.410	387.101	7,0	4,1	4,3
Leipzig	8.903	527.618	389.800	7,8	4,6	4,7
Rhein-Ruhr	4.985	324.570	295.230	6,8	3,6	3,4
Rostock	5.469	325.096	273.214	7,2	4,8	4,4
Salzgitter	9.175	562.957	409.488	7,7	6,7	7,5
Wohneinheiten	78.176	4.666.853	3.757.460	7,2	5,9	6,1
Akquisitionen	-	-	-	-	-	7,2
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.251	159.948	-	-	17,5	17,5
Zwischensumme Portfolio Wohnen	79.427	4.826.801	3.757.460	7,5	6,3	6,4
Sonstige*	201	40.359	94.460	5,0	11,8	11,6
Gesamtportfolio	79.628	4.867.160	3.851.920	7,4	6,4	6,5

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungs- miete EUR/m ²	I-f-I Miet- wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet- wachstum gesamt** (y-o-y)	Instand- haltung- aufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
5,29	6,04	2,8	2,9	1,35	1,38
4,78	4,88	1,5	3,0	1,35	3,23
5,41	5,51	0,9	1,8	1,02	1,10
5,04	5,54	1,6	3,3	0,98	1,65
4,79	5,07	2,2	3,3	1,53	1,52
5,34	5,63	2,1	2,7	1,66	0,54
5,03	5,14	2,9	4,2	1,09	1,07
5,33	5,74	2,0	2,9	3,13	1,04
5,28	5,60	1,1	1,9	1,69	1,26
5,03	5,29	1,2	6,6	2,17	3,30
5,11	5,43	1,9	3,4	1,55	1,66
-	-	-	-	-	-
7,62	-	-	-	-	-
5,19	-	-	-	1,50	1,60
11,08	-	-	-	1,93	4,21
5,23	-	-	-	1,50	1,62

**inkl. Effekte aus Leerstandsveränderungen

Akquisition von rund 2.700 Wohnungen in Brandenburg und Halle im ersten Quartal des Jahres 2017

Ende Februar 2017 wurde der Kauf eines Wohnimmobilienportfolios mit 1.441 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von rund 73.300m² in der Stadt Brandenburg beurkundet. Der Kaufpreis beläuft sich, inklusive von der TAG übernommener Transaktionskosten, auf EUR 41,9 Mio. Die Jahresnettokaltmiete beträgt in diesem Portfolio derzeit ca. EUR 3,42 Mio., der Leerstand liegt aktuell bei rund 19,3%. Das Closing wird zum Ende des zweiten Quartals 2017 erwartet.

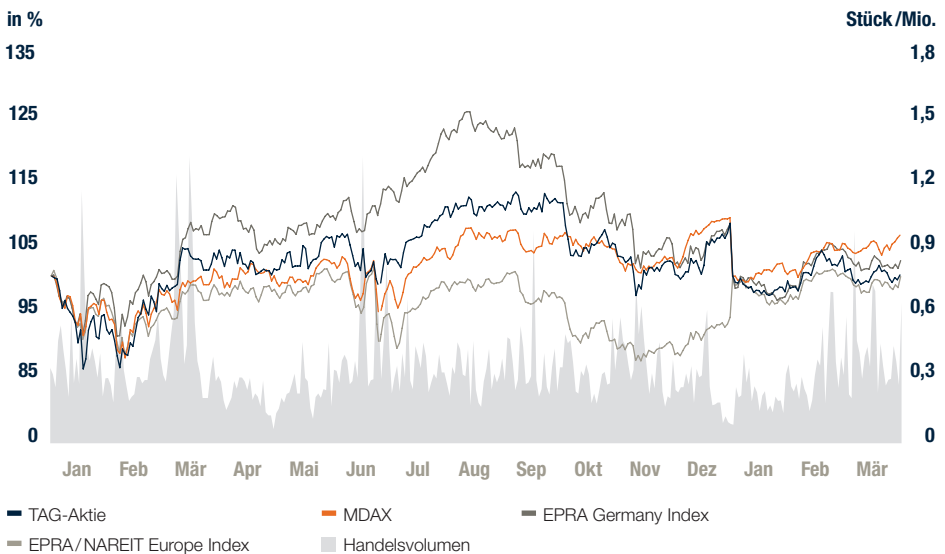
Ende März 2017 wurde darüber hinaus ein Kaufvertrag über 1.252 Einheiten in Halle an der Saale abgeschlossen. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 65.100m², der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 42,9 Mio. Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell ca. EUR 3,47 Mio., der Leerstand liegt bei rund 7,2%. Das Closing wird hier ebenfalls zum Ende des zweiten Quartals 2017 erwartet.

Damit flossen insgesamt im ersten Quartal EUR 84,8 Mio. in Investitionen für neue Portfolios. Bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete dieser Portfolios von EUR 6,89 Mio. entspricht dies einem Ankaufsmultiplikator von 12,3 bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 8,1 %.

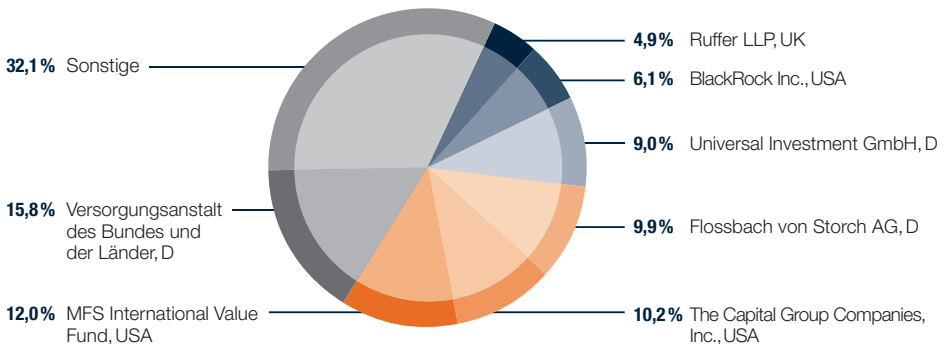
d) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie notierte im ersten Quartal 2017 mit stabilen Kursen und wurde am 31. März 2017, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2016 von EUR 12,56, mit EUR 12,62 gehandelt. Der MDAX verbesserte sich innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2017 um 7 Prozentpunkte, der EPRA Germany, der als Index die deutschen Immobilienwerte umfasst, um 2,5 Prozentpunkte. Der EPRA Europe blieb im ersten Quartal 2017 nahezu unverändert.



Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende unverändert bei 146.498.765. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. März 2017, analog zum 31. Dezember 2016, auf EUR 1,8 Mrd. Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.



Platzierung von 4,1 Mio. eigenen Aktien im März 2017

Im März 2017 platzierte die TAG erfolgreich 4.095.124 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie, was einem Abschlag von 2,0% zum letzten XETRA-Schlusskurs und einer Prämie von 8,1% zum EPRA NAV pro Aktie von EUR 11,53 per 31. Dezember 2016 entspricht. Diese Aktien waren die letzten noch vorhandenen Aktien, die ursprünglich im Oktober 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft wurden. Mit der Durchführung dieser Transaktion floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von EUR 51,1 Mio. zu.

Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch die Zahlung einer attraktiven Dividende. So soll auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Mai 2017 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,57 je Aktie, nach EUR 0,55 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt werden.

e) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 67,7 Mio. um knapp 6 % auf EUR 71,5 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände im Geschäftsjahr 2016 sowie das gute operative Mietwachstum.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 59,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 53,1 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 83 % für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahreszeitraum: 79 %).

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 13,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 27,0 Mio.). Das Verkaufsergebnis betrug in den ersten drei Monaten 2017 EUR 0,1 Mio. nach einem Ergebnis aus Verkäufen von EUR 0,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017 lag bei EUR -0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR +0,8 Mio.). Im Vorjahr entfielen davon EUR 1,9 Mio. auf erstmalige Bewertungen im Rahmen neuer Akquisitionen (Q1 2017: EUR 0,0 Mio.).

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerker-services erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 9,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf EUR 4,5 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres nach EUR 4,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sie entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, Kfz- und Reisekosten sowie auf Kommunikationskosten.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 wirkten sich im Vorjahresvergleich die in den letzten Quartalen gesenkten Finanzierungskosten aus. Das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich von EUR -21,9 Mio. zum 31. März 2016 auf EUR -17,9 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017. Das für die Ermittlung der FFO relevante zahlungswirksame und um Sondereffekte bereinigte Zinsergebnis verbesserte sich zum 31. März 2017 auf EUR 17,5 Mio. nach EUR 20,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR 27,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,7 Mio.) und, nach Berücksichtigung von, überwiegend latenten, Ertragsteuern von EUR 5,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,7 Mio.), ein Konzernergebnis von EUR 22,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 18,0 Mio.).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des angepassten EBITDA, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Capex) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) im ersten Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	Q1 2017	Q1 2016
Konzernergebnis	22,1	18,0
Ertragsteuern	5,8	1,7
Finanzergebnis	17,9	21,9
EBIT	45,8	41,6
Anpassungen		
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-0,7
Bewertungsergebnis	0,3	-0,8
Abschreibungen	0,9	0,7
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	0,0	0,8
EBITDA (angepasst)	46,9	41,6
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)	-17,5	-20,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	0,1
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	0,0
FFO I	28,5	21,6
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-2,6	-1,9
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	25,9	19,7
Modernisierungs-Capex	-5,3	-7,7
AFFO	20,6	12,0
Verkaufsergebnis	0,1	0,7
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	28,6	22,3
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	143.481	126.834
FFO I pro Aktie in EUR	0,20	0,17
AFFO pro Aktie in EUR	0,14	0,09

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Neben einem verbesserten operativen EBITDA trugen auch weiter gesunkene Finanzierungskosten zu dieser positiven Entwicklung bei.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme stieg zum 31. März 2017 auf EUR 4.114,0 Mio. nach EUR 4.016,8 Mio. zum 31. Dezember 2016. Zum 31. März 2017 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 3.851,9 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.856,6 Mio.), davon entfallen EUR 3.772,0 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.777,8 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 wurde das Eigenkapital, neben dem positiven Quartalsergebnis, im Wesentlichen durch die Platzierung von 4,1 Mio. Stück eigener Aktien erhöht, sodass sich das Eigenkapital zum 31. März 2017 auf EUR 1.438,2 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.365,6 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 35,0% (34,0% zum 31. Dezember 2016).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des Net Asset Values (NAV) nach EPRA-Empfehlungen:

in EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.423,2	1.350,9
Latente Steuern	290,9	287,1
Derivative Finanzinstrumente	3,5	4,0
EPRA NAV	1.717,6	1.642,0
Abzug pauschaler Transaktionskosten	-225,2	-225,4
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	1.492,4	1.416,6
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439	142.344
EPRA NAV pro Aktie in EUR	11,73	11,53
EPRA NAV pro Aktie in EUR (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	10,19	9,95

Der LTV errechnet sich zum 31. März 2017 wie folgt:

in EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.859,7	1.826,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	440,9	443,7
Liquide Mittel	-128,1	-74,5
Nettofinanzverschuldung	2.172,5	2.195,7
Buchwert Renditeliegenschaften	3.772,0	3.777,8
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	10,0	10,1
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	51,3	51,7
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	18,6	17,0
Immobilienvolumen	3.851,9	3.856,6
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien	39,6	-9,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	3.891,5	3.847,6
LTV	55,8 %	57,1 %

Wesentliche Ursache für die Reduzierung des LTV im Verlauf der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017 um 1,3 Prozentpunkte war die Platzierung der eigenen Aktien.

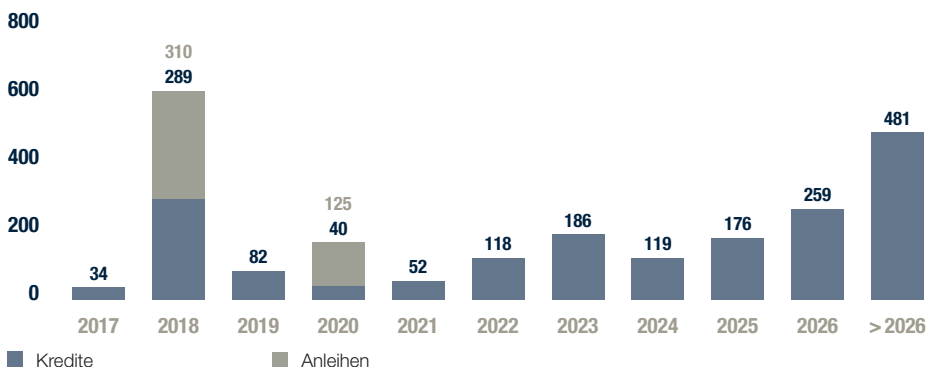
Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 31. März 2017 auf 2,75 % nach 2,82 % zum 31. Dezember 2016. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmensanleihen, beliefen sich zum 31. März 2017 auf 3,09 % nach 3,15 % zum 31. Dezember 2016.

Im Bereich der Kapitalmarktfinanzierung verfügt die TAG noch über zwei Unternehmensanleihen. Die wesentlichen Rahmendaten stellen sich wie folgt dar:

WKN A1TNFU	WKN A12T10
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 5,125 % (200 Mio.)/4,3 % (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75 %
Ausgabekurs: Nennbetrag (200 Mio.)/ bzw. zu 103 % (110 Mio.)	Ausgabekurs: Nennbetrag

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2017 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 490 Mio. (Q2 bis Q4 2017 EUR 77 Mio. und 2018 EUR 413 Mio.) werden bis 31. Dezember 2018 fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite von zusammen EUR 490 Mio. beträgt 3,4%. Der effektive Zinssatz für die im August 2018 fällige Unternehmensanleihe von EUR 310,0 Mio. beläuft sich auf 4,8%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze, sowohl für Bankkredite als auch für Unternehmensanleihen, ist insofern in den Folgejahren mit einer wesentlichen Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

f) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Mitarbeiter der TAG zum 31. März 2017 sind in folgender Tabelle dargestellt:

	31.03.2017	31.12.2016
Operativ tätige Mitarbeiter	482	489
Verwaltung und Zentralbereiche	98	98
Hausmeister	283	219
Handwerker	47	27
Summe	910	833

III. Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2017 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Für das Geschäftsjahr 2017 hatten wir bereits im Februar dieses Jahres unsere Prognosen aufgrund der sehr positiven operativen Entwicklung des vierten Quartals 2016 und der zum Jahresende 2016 erfolgten Akquisitionen erhöht. Diese Prognosen bleiben unverändert bestehen und stellen sich in Bezug auf den FFO (hier als FFO I ohne Verkaufsergebnisse) und die Dividende wie folgt dar:

- FFO in 2017: EUR 110 Mio. bis EUR 112 Mio. (in 2016: EUR 97,0 Mio.)
- FFO je Aktie in 2017: EUR 0,77 (in 2016: EUR 0,72)
- Dividende je Aktie für 2017: EUR 0,60 (für 2016: EUR 0,57)

Auch die Prognosen zum EBT (vor Bewertungsgewinnen), zum NAV sowie zur Entwicklung des Leerstands und des Mietwachstums bleiben unverändert, zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf den Prognosebericht im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016.

Hamburg, 4. Mai 2017



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERN- BILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.771.953	3.777.757
Immaterielle Vermögenswerte	1.978	2.256
Sachanlagen	22.434	16.996
Anteile an assoziierten Unternehmen	100	103
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.503	7.626
Latente Steuern	38.272	38.795
	3.842.240	3.843.533
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	51.293	51.690
Andere Vorräte	120	280
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.252	14.642
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.874	4.000
Derivative Finanzinstrumente	4	5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	60.462	11.081
Liquide Mittel	128.071	74.487
	253.076	156.185
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	18.648	17.049
	4.113.964	4.016.767

Passiva in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.439	142.344
Kapitalrücklage	783.194	736.964
Andere Rücklagen	-411	-617
Kumuliertes Konzernergebnis	493.995	472.227
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.423.217	1.350.918
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	14.989	14.650
	1.438.206	1.365.568
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.734.363	1.675.758
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.960	434.962
Derivative Finanzinstrumente	2.769	2.938
Rückstellungen für Pensionen	6.042	6.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.562	7.478
Latente Steuern	276.957	272.334
	2.462.653	2.399.602
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.336	150.683
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	5.964	8.764
Derivative Finanzinstrumente	718	1.017
Ertragsteuerschulden	7.495	7.244
Sonstige Rückstellungen	26.729	21.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.033	11.857
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	33.830	50.511
	213.105	251.597
	4.113.964	4.016.767

KONZERN- GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

in TEUR	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Umsätze aus Vermietung	71.519	67.680
Aufwendungen aus Vermietung	-12.481	-14.536
Mietergebnis	59.038	53.144
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	13.033	27.009
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-12.906	-26.350
Verkaufsergebnis	127	659
Sonstige betriebliche Erträge	2.165	1.405
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-317	719
Personalaufwand	-9.872	-9.261
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-867	-721
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.497	-4.398
EBIT	45.777	41.547
Beteiligungsergebnis	56	56
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2	0
Zinsertrag	564	850
Zinsaufwand	-18.503	-22.780
EBT	27.892	19.673
Ertragsteuern	-5.785	-1.682
Konzernergebnis	22.107	17.991
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	339	883
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	21.768	17.108
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,13

KONZERN- GESAMT- ERGEBNIS- RECHNUNG

in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	22.107	17.991
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	267	605
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-61	-108
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	206	497
Konzerngesamtergebnis	22.313	18.488
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	339	883
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	21.974	17.605

KONZERN- KAPITAL- FLUSS- RECHNUNG

in TEUR	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Konzernergebnis	22.107	17.991
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	17.939	21.930
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	700	-48
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	867	721
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-54	-56
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	317	-719
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-37	-464
Wertminderungen und Mietforderungen	1.030	1.393
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	5.085	1.730
Veränderungen der Rückstellungen	5.119	5.235
Erhaltene Zinsen	365	589
Gezahlte Zinsen	-17.844	-20.747
Ertragsteuerzahlungen	-323	1.242
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-5.546	-5.133
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-8.535	-7.164
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.190	16.500
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	6.417	22.578
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften (einschließlich geleistete Anzahlungen)	-51.994	-49.121
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-6.027	-413
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	180	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-51.424	-26.956
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien (nach Kosten)	50.417	57.479
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	52.940	8.354
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-20.062	-48.405
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	83.295	17.428
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	53.061	6.972
Liquide Mittel am Anfang der Periode	67.046	95.910
Liquide Mittel am Ende der Periode	120.107	102.882

KONZERN- EIGENKAPITAL- ENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht- beherr- schen- der Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
	Ge- zeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen		Kumu- liertes Konzern- ergebnis	Summe		
			Gewinn- rücklage	Rücklage Hedge Account- ing				
Stand 01.01.2017	142.344	736.964	46	-663	472.227	1.350.918	14.650	1.365.568
Konzernergebnis	0	0	0	0	21.768	21.768	339	22.107
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	206	0	206	0	206
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	206	21.768	21.974	339	22.313
Abfindungsangebot Colonia	0	-186	0	0	0	-186	0	-186
Ausgabe eigener Aktien	4.095	47.012	0	0	0	51.107	0	51.107
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-690	0	0	0	-690	0	-690
Anteilsbasierte Vergütung	0	94	0	0	0	94	0	94
Stand 31.03.2017	146.439	783.194	46	-457	493.995	1.423.217	14.989	1.438.206
Stand 01.01.2016	125.469	618.317	46	-2.446	343.735	1.085.121	35.431	1.120.552
Konzernergebnis	0	0	0	0	17.108	17.108	883	17.991
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	497	0	497	0	497
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	497	17.108	17.605	883	18.488
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia-Aktien	2.032	14.055	0	0	0	16.087	-16.088	-1
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-771	0	0	0	-771	0	-771
Erstkonsolidierung Immobilien	0	0	0	0	0	0	1.049	1.049
Stand 31.03.2016	132.501	684.851	46	-1.949	360.843	1.176.292	21.275	1.197.567

KONZERN- SEGMENT- BERICHT- ERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen					
		Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg
Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)	Q1 2017	8.998	5.528	6.527	8.262	7.708	7.350
	Q1 2016	8.811	5.158	6.424	7.175	7.460	7.181
Segmentaufwand	Q1 2017	-1.502	-1.643	-957	-1.290	-1.755	-979
	Q1 2016	-1.635	-1.815	-1.030	-1.407	-1.853	-1.029
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	Q1 2017	-199	-211	-180	-392	-410	-266
	Q1 2016	-288	-309	-247	-512	-581	-204
Investitionskosten	Q1 2017	-1.202	-1.351	-743	-929	-1.299	-655
	Q1 2016	-880	-1.423	-720	-755	-1.193	-788
Abschreibung auf Miet- forderungen	Q1 2017	-126	-105	-51	7	-65	-122
	Q1 2016	-493	-78	-66	-163	-73	-19
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q1 2017	25	24	17	24	19	64
	Q1 2016	26	-5	3	23	-6	-18
Segmentergebnis I	Q1 2017	7.496	3.885	5.570	6.972	5.953	6.371
	Q1 2016	7.176	3.343	5.394	5.768	5.607	6.152
Personalkosten (LIM-Region)	Q1 2017	-464	-345	-263	-312	-507	-303
	Q1 2016	-471	-339	-249	-287	-519	-278
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	Q1 2017	-74	-80	-39	-54	-27	-55
	Q1 2016	-92	-46	-72	-36	-24	-61
Segmentergebnis II	Q1 2017	6.958	3.460	5.268	6.606	5.419	6.013
	Q1 2016	6.613	2.958	5.073	5.445	5.064	5.813
Segmentvermögen	31.03.2017	520.087	268.317	375.266	453.757	385.497	410.639
	31.12.2016	521.972	266.985	374.822	453.328	384.895	411.064

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs

Leipzig	Rhein-Ruhr	Rostock	Salzgitter	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Summe
7.929	5.413	5.004	8.037	1.016	-253	71.519
7.548	5.230	4.912	7.521	480	-220	67.680
-1.374	-1.568	-923	-2.341	-372	826	-13.878
-1.190	-1.538	-966	-2.509	-133	905	-14.200
-313	-347	-156	-349	-307	244	-2.886
-296	-297	-202	-438	-72	203	-3.243
-1.044	-1.094	-686	-1.829	-63	582	-10.313
-817	-940	-641	-1.686	-57	437	-9.463
-76	-175	-109	-205	-3	0	-1.030
-70	-222	-119	-346	-10	265	-1.394
59	48	28	42	1	0	351
-7	-79	-4	-39	6	0	-100
6.555	3.845	4.081	5.696	644	573	57.641
6.358	3.692	3.946	5.012	347	685	53.480
-407	-151	-270	-470	-105	0	-3.597
-394	-165	-241	-426	-103	0	-3.472
-53	-41	-45	-68	-18	198	-356
-56	-70	-51	-62	-15	274	-311
6.095	3.653	3.766	5.158	521	771	53.688
5.908	3.457	3.654	4.524	229	959	49.697
391.456	295.467	273.214	409.488	68.732	0	3.851.920
399.097	295.333	272.806	407.623	68.637	0	3.856.571

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2017

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen der §§ 51a Abs. 6 BörsO FWB und 37w WpHG zum sogenannten Quartalsfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2016, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016 dargestellt.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen in Millionen Euro (Mio. EUR) bzw. Tausend (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Für die erstmalig ab dem 1. Januar 2017 anzuwendenden Änderungen zu IAS 7 (Kapitalflussrechnung), zu IAS 12 (Ertragsteuern) und zu weiteren Standards in Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 ist noch kein EU Endorsement erfolgt. Die geänderten Standards wurden daher noch nicht angewendet.

Entsprechend basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2017 sind, neben dem Mutterunternehmen TAG, alle Unternehmen einbezogen, die durch die TAG beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden so lange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nicht.

Angaben zu einzelnen Positionen der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften im Berichtszeitraum dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2017	2016
Stand per 1. Januar	3.777.757	3.531.108
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	0	39.525
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.126	9.596
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-12.815	-4.344
Veräußerungen	-807	-2.895
Marktwertveränderungen	-308	764
Stand per 31. März	3.771.953	3.573.754

Für sämtliche Immobilien des Konzerns werden mindestens einmal im Jahr durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen beizulegende Zeitwerte ermittelt. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilien ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Für Asset Deals fallen regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten an, während für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann.

Zur Bestimmung des relevanten Markts wurden für die deutschen Bundesländer als relevante Teilmärkte jeweils die Aktivitätsgrade bzw. die Handelsvolumina für Transaktionen in Form von Asset Deals und Share Deals untersucht. Hierzu wurden unter anderem Informationen aus den Berichten von Gutachterausschüssen zu Asset Deals und frei verfügbare Informationen zu Share Deals ausgewertet. Weist eine Transaktionsform in einem Teilmarkt die höchsten Volumina bzw. den höchsten Aktivitätsgrad auf, so wird der Hauptmarkt entsprechend festgelegt. Sofern die eindeutige Identifizierung eines Hauptmarkts nicht möglich ist, wird auf den vorteilhaftesten Markt zurückgegriffen, der aufgrund der geringeren Erwerbsnebenkosten der Share-Deal-Markt ist.

Für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen wurden verhältnismäßig geringe Unterschiede in den Handelsvolumina bzw. den Aktivitätsgraden auf dem Asset- bzw. dem Share-Deal-Markt beobachtet. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Werts für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers wurden hier unverändert zum Vorjahr mit 0,2% in Abzug gebracht. Weitere Wertzuschläge oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt.

Für alle übrigen Bundesländer, d. h. die alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde ein verhältnismäßig geringerer Aktivitätsgrad für Share Deals beobachtet, bzw. es konnte kein gegenteiliger Nachweis geführt werden. Zur Bewertung der Immobilienbestände in diesen Teilmärkten wurde daher der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,3% (31. Dezember 2016: 8,3%).

Die Einteilung der relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Für den Fall, dass sich der Asset-Deal-Markt zum Hauptmarkt für alle Bundesländer entwickelt, ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um EUR 225 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 225 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um EUR 57 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 57 Mio.).

Liquide Mittel

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellt sich wie folgt dar:

Finanzmittelfonds in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Liquide Mittel laut Bilanz	128.071	74.487
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.964	-7.441
Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung	120.107	67.046

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive latente Steuern in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Steuerliche Verlustvorträge	54.668	56.021
Derivate Finanzinstrumente	332	330
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-16.728	-17.556
	38.272	38.795

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Inhalte der passiven latenten Steuern:

Passive latente Steuern in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Bewertung Renditeigenschaften	291.213	287.510
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14.256	-15.176
	276.957	272.334



Wittenberg (Sachsen-Anhalt)

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Instandhaltungsaufwand	7.297	6.613
Nicht-umlagefähige Nebenkosten und Abrechnungsergebnis	1.529	3.467
Betriebskosten Leerstand	2.625	3.063
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.030	1.393
Gesamt	12.481	14.536

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	12.208	25.456
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.171	-24.992
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	37	464
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	826	1.553
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-735	-1.358
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	91	195
Gesamt	128	659

Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Renditeliegenschaften		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	-308	-1.136
Bewertungsergebnis aus Immobilienkäufen	0	1.900
	-308	764
Vorratsimmobilien		
Wertminderungen	-9	-45
Gesamt	-317	719

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Umsätze aus Dienstleistungen	1.012	466
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	674	405
Übrige	479	533
Gesamt	2.165	1.404

Finanzergebnis

Die folgende Tabelle stellt die Bereinigung des Finanzergebnisses um nicht-zahlungswirksame Zinsen sowie um Einmaleffekte dar:

Finanzergebnis in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Beteiligungsergebnis	56	56
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2	0
Zinsertrag	564	850
Zinsaufwand	-18.503	-22.780
Finanzergebnis	-17.885	-21.874
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	0	254
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	182	182
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	-81	720
Sondereffekte (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	336	616
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt)	-17.448	-20.102

Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

Ertragsteuern in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	711	216
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-11	-264
Latenter Steueraufwand	5.085	1.730
Gesamt	5.785	1.682

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios, die Aufteilung erfolgt auf die Segmente Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock und Salzgitter. Daneben werden unter „übrigen Aktivitäten“ neben dem Dienstleistungsgeschäft auch Restaktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien sowie die durch den Konzern betriebenen Boardinghäuser zusammengefasst.

In der Segmentberichterstattung wird aus den Mieterlösen und zugehörigen Aufwendungen das Segmentergebnis I entwickelt. Analog zur internen Berichterstattung wird das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet.

Die Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Segmentergebnis in TEUR	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Segmentergebnis II	53.688	49.697
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	3.017	2.457
Nicht-zugeordnete Leerstandskosten	-2.625	-3.063
Verkaufsergebnis	128	658
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-308	764
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-6.275	-5.789
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-867	-721
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-981	-2.456
Finanzergebnis	-17.885	-21.874
EBT	27.892	19.673

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

Beizulegender Zeitwert in TEUR	Bemessungshierarchie	31.03.2017	31.03.2016
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.771.953	3.777.757
Derivate ohne Sicherheitsbeziehung	Stufe 2	4	5
Passiva			
Derivate ohne Sicherheitsbeziehung	Stufe 2	2.638	2.701
Derivate mit Sicherheitsbeziehung	Stufe 2	849	1.254

Die Renditeliegenschaften werden regelmäßig zum 30. September eines Geschäftsjahres durch externe Sachverständige neu bewertet.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Für Zinssicherungsgeschäfte ist dies im Wesentlichen die Discounted-Cashflow-Methode. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherheitsbeziehung erfasste Kaufpreisgarantie wird auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

31. März 2017	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	157	LaR	157	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.252	LaR	9.252	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	60.462	LaR	60.462	Stufe 2
Liquide Mittel	128.071	LaR	128.071	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.859.699	AmC	1.897.238	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	440.924	AmC	455.987	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.562	AmC	7.562	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.033	AmC	13.033	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	33.830	AmC	33.830	Stufe 2
31. Dezember 2016				
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	281	LaR	281	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.642	LaR	14.642	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.081	LaR	11.081	Stufe 2
Liquide Mittel	74.487	LaR	74.487	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.826.441	AmC	1.867.724	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.726	AmC	453.299	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.478	AmC	7.478	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.315	AmC	26.315	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.053	AmC	36.053	Stufe 2

* LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); AfS: Available for Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte).

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile, und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht-konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.



Erfurt (Thüringen)

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach Ende der Berichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte 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 beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht 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.

Hamburg, 4. Mai 2017



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONTAKT

FINANZ- KALENDER DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

16. Mai 2017	Hauptversammlung, Hamburg
10. August 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2017
07. November 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2017

KONFERENZEN

01. Juni 2017	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
07. Juni 2017	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
22. Juni 2017	db Access Berlin Conference, Berlin
05.–07. September 2017	EPRA Conference, London
14. September 2017	UBS Best of Germany Conference, New York
18. September 2017	Berenberg and Goldman Sachs Corporate Conference, München
19. September 2017	Baader Investment Conference, München



Dominique Mann

Julia Mirow

KONTAKT

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32 - 0

Telefax +49 40 380 32 - 390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Julia Mirow

Investor & Public Relations

Telefon +49 40 380 32 – 300

Telefax +49 40 380 32 – 388

ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum ersten Quartal 2017 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption, Layout und Satz

fischer's brand loft Werbeagentur GmbH

Gasstraße 16 · 22761 Hamburg

TAG

Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-388

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com