



ZWISCHEN BERICHT 2017

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse	143,3	136,0
EBITDA (bereinigt)	96,9	84,9
Konzernergebnis	74,0	40,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,41	0,35
FFO I	59,4	44,9
FFO II	60,0	46,6
AFFO	41,6	23,6
Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.06.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	4.177,0	4.016,8
Eigenkapital	1.407,1	1.365,6
Eigenkapitalquote in %	33,7	34,0
LTV in %	57,5	57,1
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,65	11,53
Portfoliodaten		
	30.06.2017	31.12.2016
Einheiten	82.943	79.754
Immobilienvolumen	4.036,7	3.856,6
Leerstand in % (gesamt)	6,2	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,5	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,3	3,7
Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2017 in EUR Mio.		2.015,8
Grundkapital zum 30.06.2017 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 30.06.2017 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2017 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.438.765
Free Float in %		100,0
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Kennzahlen	02
Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	08
Konzernbilanz	36
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38
Konzerngesamtergebnisrechnung	39
Konzernkapitalflussrechnung	40
Konzerneigenkapitalentwicklung	41
Konzernsegmentberichterstattung	42
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	44
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	64
Finanzkalender / Kontakt	65

VORWORT

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das zweite Quartal 2017 ist reich an positiven Nachrichten: eine erneut starke operative Entwicklung und FFO-Steigerung, eine weitere Akquisition von rund 1.400 Wohnungen, die erstmalig schon zum Halbjahr vorgenommene vollständige Bewertung unseres Immobilienportfolios, eine umfangreiche vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten im Volumen von über EUR 560 Mio., der Erhalt eines Investment Grade Ratings durch die Rating-Agentur Moody's und schließlich die erneute Anhebung unserer FFO- und Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2017. Schön zu sehen, dass unsere Strategie, in entwicklungsfähige B-Standorte und in renditestarke Immobilien in den neuen Bundesländern zu investieren, zu kontinuierlich wachsenden Cashflows führt.

Auf der operativen Seite hat sich unser Immobilienportfolio, das zum 30. Juni 2017 ca. 83.000 Wohnungen umfasst, weiter sehr gut entwickelt. Der Leerstand in den Wohneinheiten sank, nach 6,1% zu Jahresbeginn, auf 5,5% im Juni 2017. Im Gesamtportfolio, also einschließlich aller Akquisitionen des laufenden Geschäftsjahres und einschließlich der innerhalb des Wohnportfolios vorhandenen Gewerbeeinheiten, beläuft sich der Leerstand nunmehr auf 6,2% nach 6,5% zu Jahresbeginn. Das gesamte Mietwachstum, inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau, betrug zum 30. Juni 2017 3,3% p. a. nach 3,7% p. a. im Geschäftsjahr 2016. Vor dem Hintergrund, dass dies mit Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen von durchschnittlich nur EUR 7,01 je m² (EUR 15,41 je m² im vollen Geschäftsjahr 2016) erreicht werden konnte, ist das ein mehr als guter Wert. Weiterhin können wir also ein attraktives Mietwachstum mit zielgerichteten und vergleichsweise moderaten Ausgaben erzielen.

In der Folge stieg im ersten Halbjahr 2017 unser Mietergebnis stark an und belief sich auf EUR 120,1 Mio. nach EUR 108,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Und auch die Funds from Operations (FFO) legten wesentlich zu und betrugen EUR 59,4 Mio. bzw. EUR 0,41 je Aktie nach EUR 44,9 Mio. bzw. EUR 0,35 je Aktie im ersten Halbjahr 2017. Bezogen auf das zweite Quartal 2017 ergab sich ein FFO von EUR 30,9 Mio. nach EUR 28,5 Mio. im Vorquartal und EUR 23,3 Mio. im zweiten Quartal 2016. Der AFFO, der sich aus dem FFO abzüglich der gesamten Modernisierungsmaßnahmen ergibt, verdoppelte sich fast gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 41,6 Mio. im ersten Halbjahr 2017 (EUR 23,6 Mio. zum 30. Juni 2016).

Im Juni konnten wir ein weiteres Portfolio von ca. 1.400 Wohnungen mit wesentlichen Standorten in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Thüringen erwerben. Auch das externe Wachstum gestaltete sich damit im ersten Halbjahr 2017 durch die Akquisition von dann insgesamt über 4.100 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von knapp 150 Mio. und einer durchschnittlichen Bruttoanfangsverzinsung von mehr als 8% sehr erfreulich. Parallel erfolgten im ersten Halbjahr auch Verkäufe von rund 1.200 Wohnungen. Besonders hervorzuheben ist hier der Verkauf eines Freiburger Portfolios mit rund 460 Wohnungen zu einem Verkaufspreis von mehr als dem 22-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete. Damit folgen wir weiterhin konsequent unserer Strategie des Kapital-Recyclings, d. h. selektive Verkäufe in hochpreisigen Regionen und parallele Reinvestition der Verkaufserlöse in renditestarke Immobilien in den von uns bewirtschafteten Kernregionen.

Erstmals wurde das Immobilienportfolio der TAG bereits zum 30. Juni eines Jahres vollständig neu bewertet. Wesentliche Gründe für diese Verkürzung des Bewertungsintervalls waren die aktuell festzustellende Preisdynamik bei deutschen Wohnimmobilien, die sich auch deutlich in den von uns bewirtschafteten Regionen zeigt, und die mit der Verkürzung verbundene Erhöhung der Transparenz. So hätte sich zum 30. Juni 2017 auf Basis der bisherigen Bewertungspraxis ein Bewertungsgewinn von EUR 296,2 Mio. (rund 7% Wertsteigerung in einem Zeitraum von neun Monaten) nach EUR 163,8 Mio. in der letzten vollständigen Neubewertung des Portfolios zum 30. September 2016 ergeben. Das Bewertungsergebnis enthält jedoch einen einmaligen Abwertungseffekt von EUR 256,7 Mio. aus dem nun vollständigen Abzug von Transaktionskosten im Rahmen der Portfoliobewertung, sodass sich das gesamte Bewertungsergebnis auf EUR 39,5 Mio. beläuft. Damit nehmen wir bereits jetzt ein mögliches Abwertungsrisiko vorweg, da die Grunderwerbsteuerfreiheit von sogenannten Share Deals im Immobiliensektor vor dem Hintergrund aktueller politischer Diskussionen mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet ist. Im Ergebnis bietet die aktuelle Bewertung des gesamten TAG-Bestands mit einem durchschnittlichen Buchwert von nur rund EUR 800,00 je m² und einem Bewertungsfaktor des 13,5-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete klares Potenzial für weitere zukünftige Wertsteigerungen.

In den Monaten Juni bis August 2017 konnten wir eine umfangreiche vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten mit einem ursprünglichen Nominalbetrag von insgesamt EUR 416,9 Mio., einer durchschnittlichen Verzinsung von 3,5 % p. a. und einer verbleibenden Laufzeit bzw. Zinsbindung von im Durchschnitt 0,9 Jahren umsetzen. Die Zinsbelastung dieser Kredite konnte auf nunmehr 1,7 % p. a. deutlich reduziert werden. Zugleich erfolgten die Neufinanzierungen langfristig, d. h., die neue durchschnittliche Laufzeit und Zinsbindung dieser Kredite beträgt 9,1 Jahre. Hieraus resultiert zukünftig ein Zinsersparnis, bezogen auf den ursprünglichen Nominalbetrag, von rund EUR 7,4 Mio. p. a., die sich ab dem Geschäftsjahr 2018 wesentlich positiv auf das Konzernergebnis auswirken wird. Der Nominalbetrag dieser Bankkredite konnte im Zuge der Refinanzierung deutlich erhöht werden und liegt insgesamt bei EUR 560,7 Mio. Abzüglich der zu erwartenden Vorfälligkeitsentschädigungen generieren wir damit neue Liquidität von rund EUR 136,3 Mio., die für weitere Akquisitionen oder zur Tilgung höherverzinslicher Verbindlichkeiten eingesetzt werden kann. Unter Einbeziehung dieser Refinanzierungen konnte der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Fremdkapitalkosten zum 30. Juni 2017 auf 2,7 % (31. Dezember 2016: 3,2 %) gesenkt werden. Die Rating-Agentur Moody's hat darüber hinaus im August 2017 ein Issuer-Rating für die TAG mit der Note „Baa3“ und stabilem Ausblick veröffentlicht. Dieses Investment Grade Rating untermauert unsere starke operative Performance und stabile Finanzierungsstruktur und gibt uns weitere Flexibilität und Optimierungsmöglichkeiten bei zukünftigen Finanzierungsfragen.

Im zweiten Halbjahr 2017 rechnen wir mit einer Fortsetzung der positiven operativen Entwicklung und mit weiteren FFO-Steigerungen, auch durch die schon zum 30. Juni 2017 wirksam gewordenen Akquisitionen von rund 4.100 Wohnungen. Daher kann bereits jetzt die FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2017 von bisher EUR 110 – 112 Mio. auf nunmehr EUR 119 – 121 Mio. erneut erhöht werden. Auf Basis der einzelnen Aktie wird eine Steigerung des FFO auf EUR 0,82 nach ursprünglich geplanten EUR 0,77 erwartet. Die Dividende je Aktie soll ebenfalls von EUR 0,60 auf EUR 0,62 angehoben werden, dies entspricht auf Basis des aktuellen Aktienkurses einer attraktiven Dividendenrendite von rund 4,5 % p. a.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr fortgesetztes Vertrauen in die TAG und unser Geschäftsmodell. Weitere Details zum zweiten Quartal bzw. ersten Halbjahr 2017 finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO



Zittau (Sachsen)

LAGE BERICHT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017

I. Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobilien Sektor 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 30. Juni 2017 rund 83.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. Juni 2017 rund EUR 2,0 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 Handwerkerleistungen 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, 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 Marktkennntnis 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 auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie, zu der auch Verkaufsfaktitäten 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 deutsche Wirtschaft setzte ihren Aufschwung auch im zweiten Quartal 2017 fort. Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist die Stimmung in der Wirtschaft ausgezeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte nach einer Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) gegenüber dem Vorquartal um 0,5% steigen.

Schon im ersten Quartal wuchs die Wirtschaft um 0,6% gegenüber dem Vorquartal und startete damit überzeugend in das Jahr 2017. Das Institut KfW-Research prognostiziert in seinem „Konjunkturkompass Deutschland“ für 2017 und 2018 jeweils ein Realwachstum von 1,6% (nach einer Vorprognose von jeweils 1,4%). Politische Risiken in Europa treten nach den Wahlen in den Niederlanden und Frankreich zunehmend in den Hintergrund, was als wichtigster Grund für die Aufwärtsrevision zu werten ist. Schlechtere Entwicklungen sind zu erwarten, falls die USA protektionistische Pläne umsetzen oder sich die Verhandlungen bezüglich des „Brexit“ schwieriger gestalten sollten.

Nach einer aktuellen Pressemeldung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie stiegen einschlägige Umfrageindikatoren im Juni 2017 auf neue Höchststände. Die Erzeugung im produzierenden Gewerbe erhöhte sich im Mai 2017 bereits den fünften Monat in Folge und deutet bei guter Auftragslage auf ein erneut deutliches Produktionswachstum für das zweite Quartal 2017 hin. Nach dem Antrieb bei den Investitionen im ersten Quartal 2017 scheint auch der Aufschwung im zweiten Quartal wieder stärker von den privaten Konsumausgaben getragen zu werden. Die deutschen Ausfuhren profitieren spürbar von der Belebung des Welthandels, vom Außenhandel an sich gehen aber kaum Wachstumsimpulse aus.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich insgesamt unverändert gut. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen weiter zu, wenn auch in den letzten Monaten insgesamt etwas schwächer als im vorangegangenen Winterhalbjahr. In nahezu allen Wirtschaftsbereichen entstehen derzeit zusätzliche Stellen. Die Arbeitslosigkeit stieg im Juni 2017 dennoch saisonbereinigt erstmals seit knapp zwei Jahren um 7.000 Personen leicht an. Die saisonbereinigte Arbeitslosigkeit dürfte den Frühindikatoren zufolge in den nächsten drei Monaten jedoch leicht zurückgehen. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2017 bei 5,5%.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Das Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien ist nach wie vor hoch, auch die Mietpreisbremse und sonstige wohnpolitische Maßnahmen wirken sich nicht negativ auf Deutschland als Immobilienstandort und Investmentmarkt aus.

Im ersten Halbjahr 2017 wurden insgesamt EUR 5,9 Mrd. in deutsche Wohnobjekte und Portfolios ab einer Größenordnung von mindestens 50 Wohneinheiten investiert, dies entspricht einem Zuwachs von 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Zwar ist der Wohninvestmentmarkt zu mehr als vier Fünftel von deutschen Investoren geprägt, jedoch steigt das Interesse seitens ausländischer Investoren zunehmend an. Dank hervorragender Fundamentaldaten und positiver Rahmenbedingungen steht der deutsche Markt weiterhin für Stabilität.

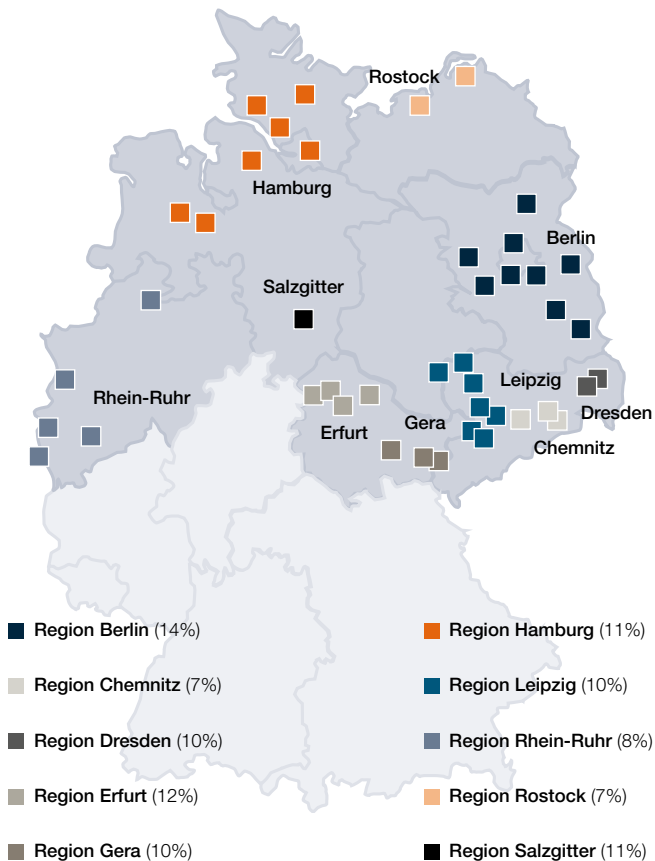
Die insgesamt hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig geringen Angebot an geeigneten Investmentprodukten spiegelt sich in einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite in den Top-Standorten für Bestandsobjekte zwischen 3,3 % und 3,8 % und für Neubauprojekte zwischen 3,2 % und 3,7 % wider. Die hohe erzielbare Spitzenrendite verdeutlicht, dass der Wohnimmobilienmarkt als äußerst attraktive Anlageklasse, unter anderem im Vergleich zu dem gewerblichen Immobilienmarkt und langlaufenden Bundesanleihen, zu bewerten ist. Dies wird dazu führen, dass sich vor allem institutionelle Immobilieninvestoren dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin verstärkt zuwenden.

Aufgrund sehr günstiger Finanzierungsbedingungen und dem damit gesteigerten Anlageinteresse am deutschen Wohnimmobilienmarkt kann von einer unvermindert hohen Aktivität auf dem Transaktionsmarkt ausgegangen werden. Laut CBRE Research kann für das Gesamtjahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von deutlich über EUR 13 Mrd. gerechnet werden, was einem Handel auf Vorjahresniveau entspricht.

c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des zweiten Quartals 2017 rund 83.000 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 unverändert vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	zum 30.06.2017	zum 31.12.2016
Einheiten	82.943	79.754
Fläche in m ²	5.051.257	4.878.022
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.036,7	3.856,6
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	298,7	286,4
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² (gesamt)	5,25	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² (Wohneinheiten)	5,15	5,11
Leerstand in % (gesamt)	6,2	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,5	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,3	3,7

Ankauf, Verkauf und Kapital-Recycling

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. Sehr wohl gehören aber auch selektive Verkäufe von Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Segmenten und Regionen haben die Kaufpreise bereits Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter umfassender Prüfung jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.

Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 4.100 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 147,8 Mio. erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde im Durchschnitt das 12,0-Fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,3 %. Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 11,1 % und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern. Die im ersten Halbjahr 2017 beurkundeten Transaktionen stellen sich im Überblick wie folgt dar:

	Brandenburg Feb. 2017	Sachsen-Anhalt März 2017	Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Thüringen Juni 2017	Gesamt/ gewichteter Durchschnitt H1 2017
Einheiten	1.441	1.252	1.445	4.138
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat	4,77	4,82	4,78	4,79
Leerstand in %	19,3	7,2	6,3	11,1
Kaufpreis in EUR Mio.	41,9	42,9	63,0	147,8
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	3,42	3,47	5,34	12,23
Lage	Brandenburg an der Havel	Halle an der Saale	Verschiedene (z. B. Halle an der Salle, Goslar, Meiningen)	-
Nutzen- und Lasten-Übergang	Juni 2017	Juni 2017	Juni 2017 (im Wesentlichen)	-
Multiplikatoren	12,3x	12,4x	11,8x	12,1x

Neben diesen Akquisitionen wurden im ersten Halbjahr 2017 aber auch Verkäufe für rund 1.200 Wohnungen beurkundet. Neben dem laufenden kleinteiligeren Verkaufsgeschäft, zu dem auch Privatisierungen zählen, ist hier vor allem der Verkauf eines Freiburger Portfolios mit 457 Einheiten zu nennen, bei dem ein Verkaufspreis von mehr als dem 22-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete verhandelt werden konnte. Im Durchschnitt konnte somit insgesamt ein Faktor von 17,4 auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete erzielt werden:

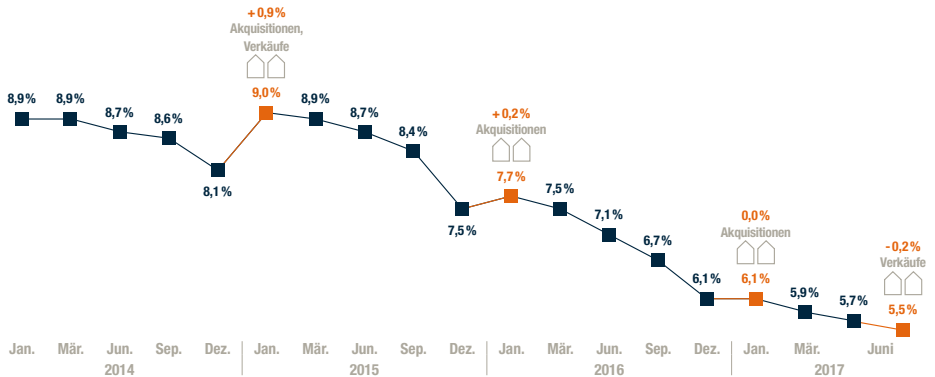
	Brandenburg Feb. 2017	Freiburg Juni 2017	Privatisierung und laufende Verkäufe H1 2017	Gesamt / gewichteter Durchschnitt H1 2017
Einheiten	535	457	221	1.213
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat	3,61	6,21	-	-
Leerstand in %	33,4	0,0	-	-
Verkaufspreis in EUR Mio.	5,5	59,0	8,9	73,4
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	0,96	2,67	0,59	4,22
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	0,0	ca. 41,2	7,5	ca. 48,7
Buchgewinn in EUR Mio.	0,1	13,5 (vor Neubewertung zum 30. Juni 2017)	1,1	14,7
Lage	Brandenburg an der Havel	Freiburg	Verschiedene (z. B. Berlin, Hamburg, Gera)	-
Nutzen- und Lasten-Übergang	Juni 2017	Okt 2017 (voraussichtlich)	2017	-
Multiplikatoren	5,7 x	22,1 x	15,0 x	17,4 x

Der Verkauf der 535 Wohnungen in Brandenburg an der Havel erfolgte im Rahmen eines Tauschgeschäfts an den Verkäufer der bei den Akquisitionen dargestellten 1.441 Wohnungen am selben Standort. Der in den Tabellen dargestellte Verkaufspreis von EUR 5,5 Mio. bzw. Ankaufspreis von EUR 41,9 Mio. entspricht dem den Verhandlungen zugrunde liegenden Preis. Da für Tauschtransaktionen besondere, an Zeitwerten orientierte Rechnungslegungsvorschriften greifen, weicht die bilanzielle Darstellung hiervon ab. Diesbezüglich waren Verkaufserlöse von EUR 9,4 Mio., die ein Verkaufsergebnis von EUR 0,1 Mio. ergaben, und ein Ankaufspreis von EUR 45,8 Mio., der nach Neuschätzung der Transaktionskosten zu einem Bewertungsverlust von EUR 4,0 Mio. führte, zu erfassen.

Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Portfolios konnten wir innerhalb der ersten zwei Quartale 2017 weitere Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. So wurde der Leerstand im Jahresverlauf von 6,1 % im Januar 2017 auf 5,5 % im Juni 2017 verringert, wovon ein Effekt von 0,2 Prozentpunkten im Q2 2017 auf den Verkauf der bereits genannten 535 Wohnungen in Brandenburg an der Havel mit einem Leerstand von 33,4 % zurückzuführen war. Im Gesamtportfolio war ein Rückgang des Leerstands auf 6,2 % im Juni 2017 nach 6,5 % zu Jahresbeginn zu verzeichnen. Hierin enthalten sind bereits die zum 30. Juni 2017 wirksam gewordenen Akquisitionen des ersten Halbjahres 2017, die im Durchschnitt über einen Leerstand von 11,1 % verfügten.

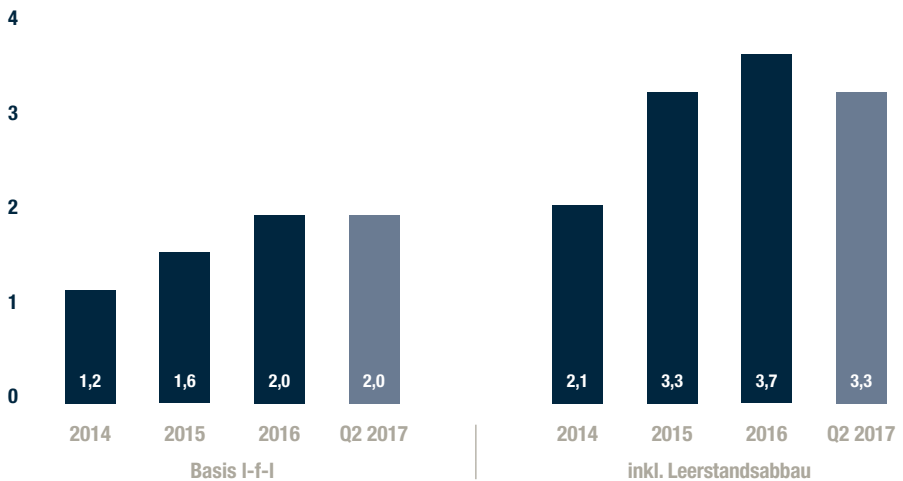
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die positive Entwicklung des Leerstands in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns:



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 30. Juni 2017 2,0%. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis der letzten zwölf Monate 3,3%. 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 EUR Mio.	Ist- Rendite %	Leerstand Jun. 2017 %	Leerstand Dez. 2016 %
Berlin	9.279	534.118	518,8	6,4	5,3	6,8
Chemnitz	7.338	423.411	266,2	8,2	10,9	13,1
Dresden	6.190	402.016	393,5	6,4	3,5	3,8
Erfurt	9.359	527.626	456,9	6,9	2,1	2,6
Gera	9.672	562.907	383,9	7,7	9,3	9,7
Hamburg	7.208	441.174	397,5	6,9	4,4	4,3
Leipzig	8.875	525.752	384,8	7,9	4,4	4,5
Rhein-Ruhr	4.972	323.893	316,9	6,3	3,6	3,5
Rostock	5.469	325.096	268,5	7,4	4,7	4,4
Salzgitter	9.176	563.023	410,6	7,8	6,1	7,5
Wohneinheiten	77.538	4.629.016	3.797,6	7,1	5,5	6,1
Akquisitionen	3.984	227.042	146,4	7,9	11,7	4,2
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.229	155.649	-	-	16,9	17,5
Zwischensumme Portfolio Wohnen	82.751	5.011.707	3.944,0	7,4	6,2	6,5
Sonstige*	192	39.549	92,7	5,6	9,9	11,6
Gesamtportfolio	82.943	5.051.257	4.036,7	7,4	6,2	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
5,44	6,08	3,7	3,5	2,92	2,81
4,79	4,83	1,2	3,4	5,01	7,47
5,41	5,56	0,8	2,0	2,29	2,33
5,07	5,53	2,1	3,5	2,12	3,37
4,80	5,14	2,2	3,4	2,59	4,20
5,38	5,71	2,2	2,2	3,37	1,52
5,04	5,22	2,8	3,9	2,08	2,21
5,35	5,67	1,6	2,5	4,93	2,40
5,31	5,57	1,2	2,1	3,25	3,02
5,04	5,29	1,2	5,1	4,00	7,90
5,15	5,43	2,0	3,3	3,17	3,84
4,79	-	-	-	0,00	0,00
7,66	-	-	-	-	-
5,20	-	-	-	2,93	3,55
12,09	-	-	-	4,65	0,53
5,25	-	-	-	2,94	3,52

**inkl. Effekte aus Leerstandsveränderungen

d) Neubewertung des Portfolios und Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten

Erstmalig wurde das Immobilienportfolio der TAG bereits zum 30. Juni eines Jahres durch die CBRE GmbH als unabhängige Sachverständige vollständig neu bewertet. Bisher erfolgte die Bewertung erst zum 30. September eines Jahres und wurde durch eine Aktualisierung im Falle wesentlicher Entwicklungen einzelner Objekte zum 31. Dezember des Jahres noch einmal angepasst.

Im Geschäftsjahr 2017 werden zwei Bewertungen durchgeführt, neben der nun erfolgten Bewertung wird eine weitere vollständige Bewertung zum 31. Dezember 2017 durchgeführt werden. Wesentlicher Grund für diese Verkürzung des Bewertungsintervalls ist, neben der damit verbundenen Erhöhung der Transparenz, die aktuell festzustellende Preisdynamik bei deutschen Wohnimmobilien, die sich auch in den von der TAG bewirtschafteten Regionen deutlich zeigt. So ergab sich zum 30. Juni 2017 ein Bewertungsgewinn, vor der Neuschätzung von Transaktionskosten, von EUR 296,2 Mio. nach EUR 163,8 Mio. in der letzten vollständigen Neubewertung des Portfolios zum 30. September 2016. Dieser Bewertungsgewinn war zunächst auf eine besser als in der letzten Bewertung angenommene operative Entwicklung zurückzuführen (Effekt von EUR rund 86,4 Mio. nach rund EUR 93,3 Mio. zum 30. September 2016), darüber hinaus aber auch, und das im wesentlichen Umfang, auf die sogenannte „yield compression“, d. h. gesunkene Kapitalisierungszinssätze durch geringere Renditeanforderungen von potenzieller Erwerber, im Volumen von rund EUR 209,8 Mio. (30. September 2016: rund EUR 70,5 Mio.).

Das zum 30. Juni 2017 ausgewiesene Bewertungsergebnis enthält jedoch neben den zuvor dargestellten positiven Effekten weiterhin einen negativen Effekt von EUR 256,7 Mio. aus der Neuschätzung von Transaktionskosten im Rahmen der Portfoliobewertung, sodass sich ein gesamtes Bewertungsergebnis von EUR 39,5 Mio. errechnet.

In den vergangenen Geschäftsjahren, so auch zu den Stichtagen 31. Dezember 2016 und 31. März 2017, wurden die Transaktionskosten bei der Bewertung der Renditeliegenschaften in Abhängigkeit vom jeweilig relevanten Markt bestimmt. Transaktionskosten in diesem Sinne sind die Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers. Dabei wurde neben dem Asset-Deal-Markt auch der Share-Deal-Markt berücksichtigt, auf dem auf Basis des geltenden Steuerrechts durch entsprechende Strukturierung einer Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Der Share-Deal-Markt als vorteilhaftester Markt wurde entsprechend für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen zugrunde gelegt, und die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers wurden hier mit 0,2% in Abzug gebracht. Die für alle übrigen Bundesländer in Abzug gebrachten Transaktionskosten beliefen sich durchschnittlich auf 8,3%.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2017 erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die Schätzung dieser zukünftig zu erwartenden Transaktionskosten dahingehend, dass von nun an in allen Märkten einheitlich der Markt für Asset Deals zur Schätzung von Transaktionskosten zugrunde gelegt wird und somit einheitlich sämtliche bei Asset Deals anfallenden Transaktionskosten bei der Bewertung in Abzug gebracht werden. Diese Schätzungsänderung erfolgte im Wesentlichen vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheit über die künftige steuerliche Zulässigkeit von grunderwerbsteuerneutralen Übertragungen von Immobilien durch eine entsprechende Strukturierung als Share Deal. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich daher für alle Immobilien zum 30. Juni 2017 durchschnittlich auf 7,8%. Durch die Umstellung der Bewertung (Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten) entstand zum 30. Juni 2017 dieser einmalige Bewertungsverlust von EUR 256,7 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen noch einmal im Detail:

Region (in EUR Mio.)	30.06.2017 Verkehrswert (IFRS)	30.06.2017 Verkehrswert EUR/m ²	30.06.2017 Bewertungs- multiplikator	H1 2017 Bewertungs- gewinn/ -verlust	Anteil Yield Compression	Operative Performance/ weitere Markt- entwicklungen
Berlin	518,8	915,1	14,7x	51,4	36,0	15,3
Chemnitz	266,2	605,0	11,9x	13,6	10,8	2,8
Dresden	393,5	948,3	15,0x	44,2	38,9	5,3
Erfurt	456,9	829,6	13,7x	44,0	30,9	13,1
Gera	383,9	649,8	12,5x	33,5	21,4	12,1
Hamburg	397,5	883,9	14,0x	17,9	13,5	4,4
Leipzig	384,8	715,1	12,2x	23,3	10,8	12,5
Rhein-Ruhr	316,9	941,3	14,8x	28,4	19,2	9,2
Rostock	268,5	814,2	13,3x	16,3	12,0	4,4
Salzgitter	410,6	727,3	12,6x	30,3	16,7	13,6
Wohneinheiten	3.797,6	794,1	13,5x	302,9	210,3	92,6
Akquisitionen	146,4	638,3	12,5x	-6,2	0,0	-6,2
Zwischensumme Portfolio Wohnen	3.944,0	787,0	13,4x	296,7	210,3	86,4
Sonstige	92,7	2.343,5	17,9x	-0,5	-0,5	0,0
Gesamtportfolio	4.036,7	799,1	13,5x	296,2	209,8	86,4

Veränderungen bei Transaktionskosten	H1 2017 Bewertungsergebnis	31.12.2016 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2016 Verkehrswert EUR / m ²	31.12.2016 Bewertungsmultiplikator
-42,1	9,3	522,0	864,5	14,6x
-17,5	-3,9	226,5	585,6	12,0x
-26,5	17,7	374,8	902,9	14,4x
-41,5	2,5	407,7	830,4	13,8x
-36,0	-2,5	382,8	651,5	12,7x
-7,7	10,1	387,5	860,4	13,8x
-28,1	-4,8	372,9	725,0	12,4x
-2,7	25,7	288,0	860,6	13,7x
-21,7	-5,3	272,8	827,4	13,6x
-31,7	-1,4	407,6	722,0	12,7x
-255,5	47,4	3.642,6	778,7	13,4x
0,0	-6,2	111,8	722,4	13,0x
-255,5	41,2	3.754,4	776,9	13,4x
-1,2	-1,7	102,2	2.251,9	17,3x
-256,7	39,5	3.856,6	790,6	13,5x

Im Ergebnis bleibt die Bewertung bestehen, auch durch die Neuschätzung der Transaktionskosten und dem hiermit verbundenen einmaligen Abwertungseffekt. Mit einem durchschnittlichen Buchwert von rund EUR 800,00 je m² und einem Bewertungsfaktor des 13,5-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete (entsprechend einer 7,4%-igen jährlichen Bruttoanfangsverzinsung) befindet sie sich auf einem Niveau, das u.E. klares Potenzial für weitere Wertsteigerungen bietet.

e) Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings

In den Monaten Juni bis August 2017 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten mit einem ursprünglichen Nominalbetrag von insgesamt EUR 416,9 Mio., einer durchschnittlichen Verzinsung von 3,5% p. a. und einer verbleibenden Zinsbindung von im Durchschnitt 0,9 Jahren. Die Zinsbelastung dieser Kredite konnte auf nunmehr 1,7% p. a. deutlich reduziert werden. Zugleich erfolgten die Neufinanzierungen langfristig, d. h. die neue durchschnittliche Laufzeit und auch Zinsbindung dieser Kredite beträgt nun 9,1 Jahre. Hieraus resultiert zukünftig eine Zinersparnis, bezogen auf den ursprünglichen Nominalbetrag, von rund EUR 7,4 Mio. p. a., die sich jedoch erst im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang auf das Konzernergebnis auswirken wird.

Der Nominalbetrag dieser Bankkredite konnte im Zuge der Refinanzierung deutlich erhöht werden und liegt insgesamt bei EUR 560,7 Mio. Von diesem Gesamtkreditbetrag wurden Kredite in Höhe von EUR 205,0 Mio. bereits zum 30. Juni 2017 ausgezahlt, für den Restbetrag von EUR 355,7 Mio. wird die Auszahlung im Laufe des zweiten Halbjahres 2017 erfolgen.

Abzüglich der im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung erwarteten Vorfälligkeitsentschädigungszahlungen in Höhe von rund EUR 7,5 Mio., die in Höhe von EUR 5,4 Mio. schon zum 30. Juni 2017 erfasst wurden (die verbleibenden rund EUR 2,1 Mio. werden im Laufe des zweiten Halbjahres 2017 zu erfassen sein), konnte damit neue Liquidität von rund EUR 136,3 Mio. generiert werden, die für weitere Akquisitionen oder zur Tilgung höherverzinslicher Verbindlichkeiten eingesetzt werden kann.

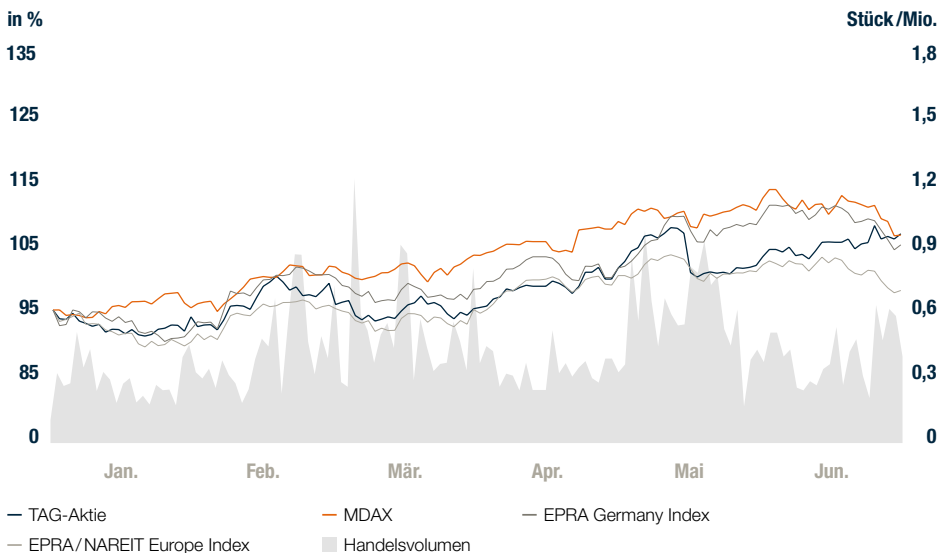
Die Rating-Agentur Moody's hat im August 2017 ein Issuer-Rating für die TAG mit der Note „Baa3“ und stabilem Ausblick veröffentlicht. Dieses Investment Grade Rating untermauert die starke operative Performance und stabile Finanzierungsstruktur der TAG. Zugleich erhöht es die zukünftige Flexibilität bei Finanzierungsfragen und unterstützt die Strategie der TAG, die Finanzierungsstruktur kontinuierlich zu optimieren.

f) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

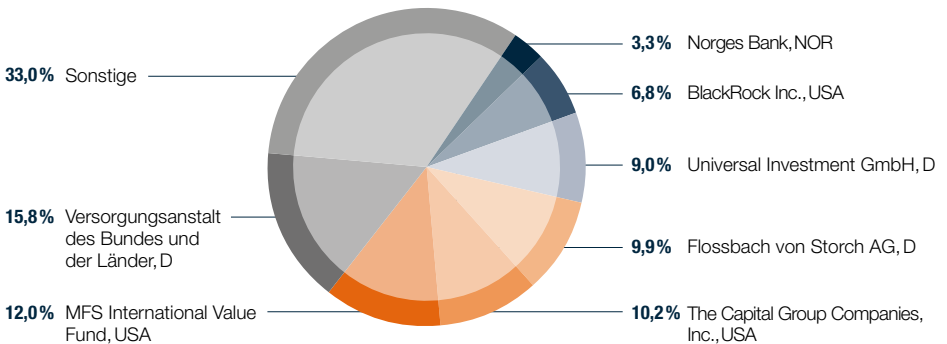
Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie notierte im ersten Halbjahr 2017 mit deutlich steigenden Kursen und wurde am 30. Juni 2017, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2016 von EUR 12,56 mit EUR 13,77 gehandelt (+10%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2017 gezahlte Dividende von EUR 0,57 je Aktie, so ergibt sich für das erste Halbjahr 2017 eine Gesamtpformance der TAG-Aktie von über 14%.

Der MDAX verbesserte sich innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2017 ebenfalls um 9%, der EPRA Germany, der als Index die deutschen Immobilienwerte umfasst, liegt ebenfalls auf diesem Niveau und stieg um 8%. Der EPRA Europe blieb im ersten Quartal 2017 mit lediglich +2% 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 30. Juni 2017 auf EUR 2,0 Mrd. Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind 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 8,2% zum Net Asset Value (NAV) pro Aktie von EUR 11,53 per 31. Dezember 2016 entsprach. 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.

Dividendenzahlung im Juni 2017

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch die Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde 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. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2017 eine erneut erhöhte Dividende von EUR 0,62 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75 % des FFO I.

g) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 136,0 Mio. um 5,4 % auf EUR 143,3 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die zum Ende des Geschäftsjahres 2016 übernommenen Immobilienbestände sowie das gute operative Mietwachstum.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 120,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 108,4 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 84 % für das erste Halbjahr 2017 (Vorjahreszeitraum: 80 %).

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 31,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 37,0 Mio.). Das Verkaufsergebnis im ersten Halbjahr 2017 betrug EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,7 Mio.).

Das Ergebnis aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien für das erste Halbjahr 2017 lag bei EUR 39,5 Mio. Diese Neubewertung enthält einen negativen Einmaleffekt von EUR 256,7 Mio. aus einer Neuschätzung der in die Immobilienbewertung einzubeziehenden Transaktionskosten. Demgegenüber erhöhte sich der Wert der Bestandsimmobilien im Zuge der regelmäßig durchgeführten Stichtagsbewertung um EUR 296,2 Mio. Im Vorjahreszeitraum betrug der Effekt aus der Neubewertung EUR 4,4 Mio.

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 20,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 18,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf EUR 8,3 Mio. für das erste Halbjahr 2017 (Vorjahreszeitraum: EUR 8,8 Mio.). Sie entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, EDV-Kosten, Kfz- und Reisekosten sowie auf Kommunikationskosten.

In 2017 wirkten sich im Vorjahresvergleich die in den letzten Quartalen gesenkten Finanzierungskosten weiter positiv aus. Das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich im ersten Halbjahr 2017 auf EUR -41,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -43,3 Mio.). Das für die Ermittlung der FFO relevante zahlungswirksame und um Sondereffekte bereinigte Zinsergebnis verbesserte sich für das erste Halbjahr 2017 auf EUR -35,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -39,8 Mio.).

Insgesamt erzielte die TAG im ersten Halbjahr 2017 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR 93,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 45,4 Mio.). Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von EUR 19,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,3 Mio.), die ganz überwiegend auf latente Steuern entfallen, ergab sich ein Konzernergebnis von EUR 74,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 40,1 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 Q2 2017 und im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016
Konzernergebnis	51,9	22,1	74,0	40,1
Ertragsteuern	13,8	3,6	19,6	5,3
Finanzergebnis	23,7	21,4	41,6	43,3
EBIT	89,4	47,1	135,2	88,7
Anpassungen				
Ergebnis aus Verkäufen	-0,5	-1,0	-0,6	-1,7
Bewertungsergebnis	-39,8	-3,5	-39,5	-4,3
Abschreibungen	0,9	0,7	1,8	1,4
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	0,0	0,0	0,0	0,8
EBITDA (angepasst)	50,0	43,3	96,9	84,9
EBITDA-Marge in %	69,6	63,4	67,6	62,4
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)	-17,5	-19,7	-35,0	-39,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,4	-0,3	-2,1	-0,2
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	0,0	-0,4	0,0
FFO I	30,9	23,3	59,4	44,9
Aktiviert Instandhaltungsaufwendungen	-1,1	-2,4	-3,6	-4,3
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	29,8	20,9	55,8	40,6
Modernisierungs-Capex	-8,8	-9,3	-14,2	-17,0
AFFO	21,0	11,6	41,6	23,6
Verkaufsergebnis	0,5	1,0	0,6	1,7
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	31,4	24,3	60,0	46,6
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439	132.501	144.968	129.668
FFO I pro Aktie in EUR	0,21	0,18	0,41	0,35

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 30. Juni 2017 auf EUR 4.177,0 Mio. nach EUR 4.016,8 Mio. zum 31. Dezember 2016. Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens betrug EUR 4.036,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.856,6 Mio.), davon entfallen EUR 3.915,1 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.777,8 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Im ersten Halbjahr 2017 wurde das Eigenkapital, neben dem positiven Konzernergebnis, im Wesentlichen durch die Platzierung von 4,1 Mio. Stück eigener Aktien erhöht, sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2017, trotz Zahlung einer Dividende von EUR 83,5 Mio., auf EUR 1.407,1 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.365,6 Mio.) erhöhte. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 33,7 % (34,0 % zum 31. Dezember 2016).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NAV zum Bilanzstichtag:

in EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.390,6	1.350,9
Latente Steuern	300,0	287,1
Derivative Finanzinstrumente	3,2	4,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	12,0	0,0
EPRA NAV	1.705,8	1.642,0
Abzug pauschaler Transaktionskosten	0,0	-225,4
EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	1.705,8	1.416,6
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439	142.344
EPRA NAV pro Aktie in EUR (vor pauschalem Transaktionskostenabzug)	11,65	11,53
EPRA NAV pro Aktie in EUR (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)	11,65	9,95

Die Erhöhung des NAV pro Aktie resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Konzernergebnis, das die NAV-Minderung infolge der Dividendenzahlung überkompensieren konnte.

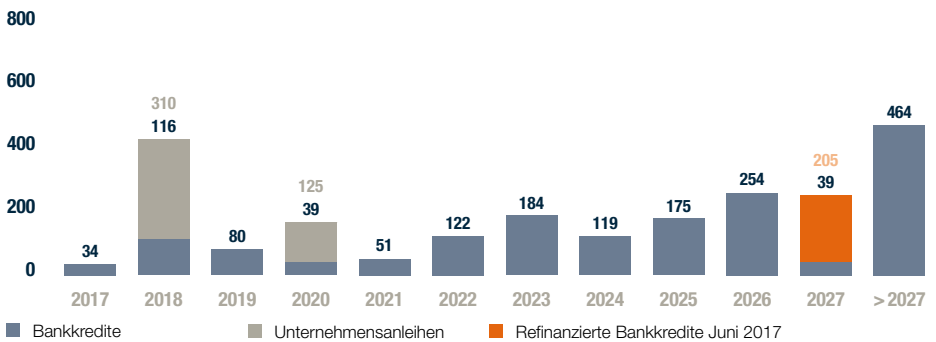
Der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV) stellt sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935,9	1.826,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	441,4	443,7
Liquide Mittel	-50,7	-74,5
Nettofinanzverschuldung	2.326,6	2.195,7
Buchwert Renditeliegenschaften	3.915,1	3.777,8
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	10,0	10,1
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	48,1	51,7
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	63,5	17,0
Immobilienvolumen	4.036,7	3.856,6
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien	-2,9	-9,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	12,0	0,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	4.045,8	3.847,6
LTV	57,5 %	57,1 %

Die leichte Erhöhung des LTV ist im Wesentlichen auf die Zahlung der Dividende von EUR 83,5 Mio. zurückzuführen. Kompensiert wurde dieser Effekt neben dem guten Konzernergebnis auch durch die Platzierung der eigenen Aktien. Bei den Kennzahlen NAV und LTV wurden entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) erstmalig stille Reserven von nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens mit aufgenommen. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2017 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

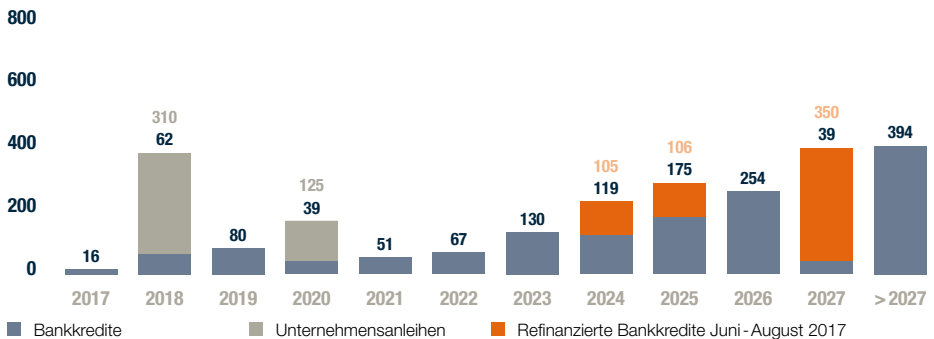
in EUR Mio.



Zum 30. Juni 2017 betrug der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite 2,64 % (31. Dezember 2016: 2,82 %). Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Unternehmensanleihen, beliefen sich auf 2,99 % (31. Dezember 2016: 3,15 %).

Berücksichtigt man zusätzlich die wesentlichen nach dem Stichtag erfolgten vorzeitigen Refinanzierungen von Bankkrediten, d. h. zieht das gesamte Refinanzierungsvolumen von EUR 560,7 Mio. in die Betrachtung mit ein (vgl. dazu auch den Abschnitt „Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings“), so ergibt sich im Wege einer Pro-forma-Betrachtung zum 30. Juni 2017 folgendes Fälligkeitsprofil:

in EUR Mio.



Auf dieser Basis konnte der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite weiter auf 2,31 % p. a. reduziert werden. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Unternehmensanleihen, belaufen sich bei dieser Betrachtung auf 2,71 % p. a.

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

Der effektive Zinssatz für die im August 2018 fällige Unternehmensanleihe von EUR 310,0 Mio. beläuft sich auf 4,83%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze und vor dem Hintergrund des nun für die TAG vorliegenden Investment Grade Ratings ist auch hier mit einer wesentlichen zukünftigen Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

h) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Anzahl der Mitarbeiter der TAG ist in folgender Tabelle dargestellt:

	30.06.2017	31.12.2016
Operativ tätige Mitarbeiter	507	489
Verwaltung und Zentralbereiche	106	98
Hausmeister	294	219
Handwerker	50	27
Summe	957	833

III. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten die im Abschnitt „Wirtschaftsbericht/Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings“ bereits dargestellten vorzeitigen Refinanzierungen von Bankkrediten. Ferner hat die Rating-Agentur Moody's, wie ebenfalls in diesem Abschnitt dargestellt, ein Investment Grade Rating für die TAG mit der Note „Baa3“ und stabilem Ausblick veröffentlicht.

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.

Die mit dem Geschäftsbericht 2016 veröffentlichten Prognosen können vor dem Hintergrund des operativ erfolgreichen ersten Halbjahres 2017 sowie aufgrund der zum 30. Juni 2017 wirksam gewordenen Akquisitionen angehoben werden und stellen sich nunmehr wie folgt dar:

- FFO (FFO I ohne Verkaufsergebnis) in 2017: EUR 119 Mio. bis EUR 121 Mio. (bisher EUR 110 Mio. bis EUR 112 Mio. nach EUR 97,0 Mio. in 2016)
- FFO je Aktie in 2017: EUR 0,82 (bisher EUR 0,77 nach EUR 0,72 in 2016)
- Dividende je Aktie für 2017: EUR 0,62 (bisher EUR 0,60 nach EUR 0,57 für 2016)



Auch die Prognose zum EBT (ohne Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Finanzderivaten) für das Geschäftsjahr 2017 kann nunmehr erhöht werden, diese beläuft sich jetzt auf EUR 111 Mio. bis EUR 113 Mio. (zuvor EUR 107 Mio. bis EUR 108 Mio. nach EUR 87,8 Mio. in 2016) bzw. EUR 0,77 je Aktie (zuvor EUR 0,75 nach EUR 0,65 in 2016).

Die Prognosen 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, 9. August 2017

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERN- BILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.915.114	3.777.757
Immaterielle Vermögenswerte	1.706	2.256
Sachanlagen	22.443	16.996
Anteile an assoziierten Unternehmen	98	103
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.242	7.626
Latente Steuern	36.918	38.795
	3.983.521	3.843.533
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	48.112	51.690
Andere Vorräte	118	280
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.140	14.642
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.796	4.000
Derivative Finanzinstrumente	2	5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.139	11.081
Liquide Mittel	50.723	74.487
	130.030	156.185
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	63.481	17.049
	4.177.032	4.016.767

Passiva in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.439	142.344
Kapitalrücklage	783.096	736.964
Andere Rücklagen	-300	-617
Kumuliertes Konzernergebnis	461.365	472.227
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.390.600	1.350.918
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	16.547	14.650
	1.407.147	1.365.568
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.745.949	1.675.758
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.959	434.962
Derivative Finanzinstrumente	2.739	2.938
Rückstellungen für Pensionen	5.952	6.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.623	7.478
Latente Steuern	288.041	272.334
	2.485.263	2.399.602
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.970	150.683
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	6.420	8.764
Derivative Finanzinstrumente	440	1.017
Ertragsteuerschulden	8.856	7.244
Sonstige Rückstellungen	23.943	21.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.088	11.857
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	41.905	50.511
	284.622	251.597
	4.177.032	4.016.767

KONZERN- GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016 (angepasst)	01.04.– 30.06.2017	01.04.– 30.06.2016 (angepasst)
Umsätze aus Vermietung	143.349	136.016	71.830	68.336
Aufwendungen aus Vermietung	-23.243	-27.593	-10.762	-13.057
Mietergebnis	120.106	108.423	61.068	55.279
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	31.657	37.019	18.624	10.010
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-31.073	-35.356	-18.167	-9.006
Verkaufsergebnis	584	1.663	457	1.004
Sonstige betriebliche Erträge	5.199	3.108	3.034	1.703
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	39.514	4.375	39.831	3.656
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-256.660	0	-256.660	0
<i>davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter</i>	296.174	4.375	296.491	3.656
Personalaufwand	-20.132	-18.649	-10.260	-9.388
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.772	-1.439	-905	-718
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.326	-8.769	-3.829	-4.371
EBIT	135.173	88.712	89.396	47.165
Beteiligungsergebnis	113	113	57	57
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-5	-2	-3	-2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-261	0	-261	0
Zinsertrag	1.109	1.566	545	716
Zinsaufwand	-42.492	-44.952	-23.989	-22.172
EBT	93.637	45.437	65.745	25.764
Ertragsteuern	-19.603	-5.323	-13.818	-3.641
Konzernergebnis	74.034	40.114	51.927	22.123
<i>davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend</i>	1.426	1.115	1.087	232
<i>davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</i>	72.608	38.999	50.840	21.891
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,50	0,30	0,35	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,50	0,30	0,35	0,13

KONZERN- GESAMT- ERGEBNIS- RECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2017	01.01. - 30.06.2016	01.04. - 30.06.2017	01.04. - 30.06.2016
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	74.034	40.114	51.927	22.123
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	410	2.411	143	1.806
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-93	-414	-32	-306
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	317	1.997	111	1.500
Konzerngesamtergebnis	74.351	42.111	52.038	23.623
<i>davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend</i>	<i>1.426</i>	<i>1.115</i>	<i>1.087</i>	<i>232</i>
<i>davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</i>	<i>72.925</i>	<i>40.996</i>	<i>50.951</i>	<i>23.391</i>

KONZERN- KAPITAL- FLUSS- RECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016 (angepasst)
Konzernergebnis	74.034	40.114
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	41.383	43.386
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	2.112	207
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	2.033	1.439
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-108	-111
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-39.514	-4.375
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-385	-1.143
Wertminderungen auf Mietforderungen	2.098	2.362
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	17.491	5.115
Veränderungen der Rückstellungen	2.243	3.891
Erhaltene Zinsen	747	1.524
Gezahlte Zinsen	-38.149	-41.449
Ertragsteuerzahlungen	-296	1.271
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-3.241	-3.520
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-3.603	-5.187
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	56.845	43.524
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	16.855	28.996
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften (einschließlich geleistete Anzahlungen)	-162.115	-62.299
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-6.669	-980
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	236	254
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-151.693	-34.029
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien (nach Kosten)	50.417	57.096
Erwerb von nicht-beherrschenden Anteilen	-53	0
Dividendenzahlung	-83.470	-72.875
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	310.499	74.407
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-206.648	-70.314
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	70.745	-11.686
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-24.103	-2.191
Liquide Mittel am Anfang der Periode	67.046	95.910
Liquide Mittel am Ende der Periode	42.943	93.719

KONZERN- EIGENKAPITAL- ENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklage	Rücklage Hedge Accounting				
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	72.608	72.608	1.426	74.034
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	317	0	317	0	317
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	317	72.608	72.925	1.426	74.351
Abfindungsangebot Colonia	0	-377	0	0	0	-377	0	-377
Ausgabe eigener Aktien	4.095	46.322	0	0	0	50.417	0	50.417
Anteilsbasierte Vergütung	0	187	0	0	0	187	0	187
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-83.470	-83.470	0	-83.470
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	471	471
Stand 30.06.2017	146.439	783.096	46	-346	461.365	1.390.600	16.547	1.407.147
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	38.999	38.999	1.115	40.114
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.997	0	1.997	0	1.997
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.997	38.999	40.996	1.115	42.111
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia-Aktien	2.032	14.056	0	0	0	16.088	-16.088	0
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-1.155	0	0	0	-1.155	0	-1.155
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-72.876	-72.876	0	-72.876
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	1.049	1.049
Stand 30.06.2016	132.501	684.468	46	-449	309.858	1.126.424	21.507	1.147.932

KONZERN- SEGMENT- BERICHT- ERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen					
		Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg
Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)	H1 2017	18.089	11.074	13.080	16.573	15.420	14.725
	H1 2016	17.616	10.621	12.847	14.401	14.772	14.403
Segmentaufwand	H1 2017	-3.072	-3.808	-1.985	-3.074	-3.725	-2.222
	H1 2016	-3.402	-4.045	-2.192	-3.225	-3.844	-2.493
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	H1 2017	-476	-402	-447	-752	-888	-536
	H1 2016	-504	-459	-466	-844	-1.086	-472
Investitionskosten	H1 2017	-2.496	-3.320	-1.501	-2.232	-2.735	-1.495
	H1 2016	-2.399	-3.442	-1.667	-2.104	-2.699	-1.917
Abschreibung auf Miet- forderungen	H1 2017	-216	-142	-93	-146	-143	-305
	H1 2016	-563	-164	-126	-344	-78	-153
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	H1 2017	116	56	56	56	41	114
	H1 2016	64	20	67	67	19	49
Segmentergebnis I	H1 2017	15.017	7.266	11.095	13.499	11.695	12.503
	H1 2016	14.214	6.576	10.655	11.176	10.928	11.910
Personalkosten (LIM-Region)	H1 2017	-1.081	-748	-553	-689	-1.127	-687
	H1 2016	-1.052	-722	-532	-604	-1.077	-625
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	H1 2017	-217	-139	-98	-177	-147	-113
	H1 2016	-176	-113	-118	-107	-61	-133
Segmentergebnis II	H1 2017	13.719	6.379	10.444	12.633	10.421	11.703
	H1 2016	12.986	5.741	10.005	10.465	9.790	11.152
Segmentvermögen	30.06.2017	563.854	266.168	398.160	465.001	387.506	428.596
	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
15.868	10.786	10.047	16.133	2.054	-500	143.349
15.061	10.414	9.857	15.183	1.301	-460	136.016
-2.588	-2.967	-2.039	-5.953	-495	1.545	-30.383
-2.698	-3.340	-2.134	-5.616	-363	1.603	-31.749
-556	-689	-324	-537	-435	283	-5.759
-596	-720	-423	-559	-222	307	-6.044
-2.109	-2.021	-1.612	-5.128	-98	1.309	-23.438
-2.063	-2.327	-1.473	-4.582	-74	1.032	-23.715
-95	-387	-177	-380	-14	0	-2.098
-103	-312	-244	-475	-65	265	-2.362
172	130	74	92	52	-47	912
64	19	6	0	-2	-1	372
13.280	7.819	8.008	10.180	1.559	1.045	112.966
12.363	7.074	7.723	9.567	938	1.143	104.267
-905	-409	-587	-1.053	-250	0	-8.089
-838	-402	-516	-959	-233	0	-7.560
-132	-103	-114	-214	-38	394	-1.098
-117	-147	-101	-136	-1	342	-868
12.243	7.307	7.307	8.913	1.271	1.439	103.779
11.408	6.525	7.106	8.472	704	1.485	95.839
449.420	325.216	276.030	410.640	66.094	0	4.036.685
399.097	295.333	272.806	407.632	68.637	0	3.856.571

ANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2017

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG i.V. mit § 37y WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2016, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2017 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

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 Euro (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 im Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 ist noch kein EU-Endorsement erfolgt. Die geänderten Standards wurden daher noch nicht angewandt. Die vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften (IFRS 9 Finanzinstrumente, IFRS 15 Umsatzerlöse mit Kunden und IFRS 16 Leasing) sind erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss und Konzernzwischenabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Entsprechend basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben 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.

Gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 resultierten Anpassungen der Zahlen der Vergleichsperioden in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung sowie in der Überleitung des Segmentergebnisses aus der bereits zum 31. Dezember 2016 erfolgten Zuordnung der Wertminderungen auf Vorratsimmobilien zum Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien. Wir verweisen hierzu auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2017 sind, neben dem Mutterunternehmen TAG, alle Unternehmen einbezogen, die durch die TAG beherrscht werden. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert. 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 sind zum 30. Juni 2017 im Vergleich zum 31. Dezember 2016 nicht zu verzeichnen, diese beschränken sich ausschließlich auf zwei im Zusammenhang mit Akquisitionen neu gegründete Immobilienobjektgesellschaften, die zum Stichtag über ein Immobilienvolumen von EUR 119,8 Mio. verfügen.

Angaben zu einzelnen Posten 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	152.610	39.500
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	18.076	22.799
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-63.368	-1.847
Veräußerungen	-12.035	-9.404
Marktwertveränderungen	42.074	4.420
Stand per 30. Juni	3.915.114	3.586.576

Die TAG hat zum 30. Juni 2017 durch die CBRE GmbH als unabhängige Sachverständige für sämtliche Immobilien des Konzerns beizulegende Zeitwerte ermitteln lassen. 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 Renditeigenschaften 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 abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Immobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Segment	Berlin		Chemnitz	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Marktwert in EUR Mio.	558,1	517,0	265,6	266,4
Nettokaltmiete p. a. in EUR Mio.	35,2	34,4	22,2	21,7
Leerstand in %	5,2	7,0	12,6	13,4
Bewertungsparameter				
Nettokaltmiete zu Marktmiete in %	91	90	95	96
Marktmietsteigerung pro Jahr in %	0,9	0,6	0,4	0,3
Instandhaltungskosten EUR/m ²	8,6	7,8	8,9	8,3
Verwaltungskosten je WE	222	201	236	220
Struktureller Leerstand in %	3,0	3,9	4,8	5,4
Diskontierungszinssatz in %	5,6	5,6	6,0	6,2
Kapitalisierungszinssatz in %	4,7	5,0	5,6	5,9

Segment	Hamburg		Leipzig	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Marktwert in EUR Mio.	408,8	400,3	427,2	387,4
Nettokaltmiete p. a. in EUR Mio.	29,2	28,3	31,4	29,3
Leerstand in %	4,3	4,5	4,8	5,6
Bewertungsparameter				
Nettokaltmiete zu Marktmiete in %	94	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr in %	0,9	0,8	0,6	0,4
Instandhaltungskosten EUR/m ²	8,3	7,6	8,8	7,9
Verwaltungskosten je WE	241	217	238	222
Struktureller Leerstand in %	2,0	2,4	4,8	4,8
Diskontierungszinssatz in %	5,7	5,6	5,9	5,9
Kapitalisierungszinssatz in %	4,7	4,7	5,4	5,4

Dresden		Erfurt		Gera	
30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
393,5	374,8	496,6	452,8	383,3	383,9
26,2	25,8	33,0	28,7	30,6	28,7
4,2	5,0	3,4	4,7	10,0	11,0
94	94	93	93	93	92
0,9	0,7	0,8	0,7	0,5	0,5
9,1	8,5	9,5	8,3	9,0	7,7
244	232	229	215	235	212
3,0	3,1	2,2	2,5	5,0	5,1
5,7	6,1	5,8	6,0	5,9	6,1
4,8	5,4	4,9	5,3	5,4	5,6

Rhein / Ruhr		Rostock		Salzgitter	
30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
278,4	290,1	268,0	272,3	410,6	407,6
18,4	20,3	20,2	19,8	32,0	31,0
4,7	5,5	5,0	5,7	6,9	9,8
94	93	93	94	95	95
0,8	0,9	0,6	0,5	0,6	0,5
7,6	8,6	9,1	8,5	9,1	8,5
217	237	241	228	244	230
1,6	2,1	3,3	3,4	2,9	4,3
4,8	6,1	5,8	6,0	5,8	6,0
4,1	5,1	5,2	5,5	5,2	5,5

Der Bewertung liegen Mieterlisten bzw. Leerstände zum 31. März 2017 zugrunde. Die Bewertung zum 31. Dezember 2016 erfolgte auf Basis der Mieterlisten und Leerstände zum 30. Juni 2016. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

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 zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 360 Mio. (31.12.2016: EUR 326 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 445 Mio. (Vorjahr: EUR 397 Mio.). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) – Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten und Umstellung der Bewertung zum 30. Juni 2017

In den vergangenen Geschäftsjahren, so auch zu den Stichtagen 31. Dezember 2016 und 31. März 2017, wurden die Transaktionskosten bei der Bewertung der Renditeliegenschaften in Abhängigkeit vom jeweilig relevanten Markt bestimmt. Transaktionskosten in diesem Sinne sind die Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers. Dabei wurde neben dem Asset-Deal-Markt auch der Share-Deal-Markt berücksichtigt, auf dem auf Basis des geltenden Steuerrechts durch entsprechende Strukturierung einer Transaktion insbesondere die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Der Share-Deal-Markt als vorteilhaftester Markt wurde entsprechend für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen zugrunde gelegt, und die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers wurden hier mit 0,2% in Abzug gebracht. Die für alle übrigen Bundesländer in Abzug gebrachten Transaktionskosten beliefen sich durchschnittlich auf 8,3%.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2017 erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die Schätzung dieser zukünftig zu erwartenden Transaktionskosten dahingehend, dass von nun an in allen Märkten einheitlich der Markt für Asset Deals zur Schätzung von Transaktionskosten zugrunde gelegt wird und somit einheitlich sämtliche bei Asset Deals anfallenden Transaktionskosten bei der Bewertung in Abzug gebracht werden. Diese Schätzungsänderung erfolgte im Wesentlichen vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheit über die künftige steuerliche Zulässigkeit von grunderwerbsteuerneutralen Übertragungen von Immobilien durch eine entsprechende Strukturierung als Share Deal. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich daher für alle Immobilien zum 30. Juni 2017 durchschnittlich auf 7,8%.

Durch die Umstellung der Bewertung (Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten) entstand zum 30. Juni 2017 ein einmaliger Bewertungsverlust von EUR 256,5 Mio. Aus der zu diesem Stichtag durchgeführten regulären Bewertung des Bestands an Renditeliegenschaften ergab sich für das erste Halbjahr 2017 ein Bewertungsgewinn von EUR 298,6 Mio., sodass sich per Saldo ein Bewertungsergebnis für das erste Halbjahr 2017 von EUR 42,1 Mio. bzw. EUR 41,8 Mio. für das zweite Quartal 2017 errechnet.

Um die Effekte aus der Neuschätzung der Transaktionskosten zu verdeutlichen, wurde das Gliederungsschema der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2017 erweitert. Die Position „Fair-Value-Änderung von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien“ wurde um zwei Unterpositionen ergänzt. Zum einen wurde der Vermerk „davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten“ ergänzt, der den zuvor beschriebenen Einmaleffekt aus der veränderten Berücksichtigung von Transaktionskosten darstellt, zum anderen um den Vermerk „davon aufgrund anderer Marktparameter“, der den Effekt der übrigen Parameter wie zum Beispiel die Veränderung der Yield Compression, der Leerstände oder der Nettokaltmieten zum Stichtag darstellt. Anpassungen der Vorjahresvergleichszahlen 2016 und des ersten Quartals 2017 waren in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Liquide Mittel

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

Finanzmittelfonds in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	50.723	74.487
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.780	-7.441
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	42.943	67.046

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive latente Steuern in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Steuerliche Verlustvorträge	51.367	56.021
Derivate Finanzinstrumente	244	330
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14.693	-17.556
	36.918	38.795

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

Passive latente Steuern in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Bewertung Renditeliegenschaften	300.249	288.303
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-12.208	-15.969
	288.041	272.334

Eigenkapital

Im März 2017 platzierte die TAG 4.095.124 eigene Aktien zum Preis von EUR 12,48 pro Aktie. Hieraus resultierte, nach Abzug der mit der Platzierung verbundenen Kosten, eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 50,4 Mio. Weiterhin wurde eine Dividende von EUR 0,57 je Aktie ausgeschüttet. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf den Konzernzwischenlagebericht.

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Instandhaltungsaufwand	13.745	13.085
Nicht-umlagefähige Nebenkosten und Abrechnungsergebnis	2.067	5.977
Betriebskosten Leerstand	5.333	6.169
Wertminderungen auf Mietforderungen	2.098	2.362
Gesamt	23.243	27.593

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis in TEUR	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	29.949	34.216
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-29.564	-33.073
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	385	1.143
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.708	2.803
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.509	-2.283
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	199	520
Gesamt	584	1.663

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.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Renditeliegenschaften		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	48.308	2.764
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-256.496	0
<i>davon aufgrund Veränderungen anderer Marktparameter</i>	304.804	2.764
Bewertungsergebnis aus Immobilienkäufen	-6.234	1.656
	42.074	4.420
Vorratsimmobilien		
Wertminderungen	-2.560	-45
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-164	0
<i>davon aufgrund Veränderungen anderer Marktparameter</i>	-2.396	-45
Gesamt	39.514	4.375

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Umsätze aus Dienstleistungen	2.135	992
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	847	731
Sonstige periodenfremde Erträge (z. B. Erträge aus wertberechtigten Forderungen)	1.178	929
Übrige	1.039	456
Gesamt	5.199	3.108

Finanzergebnis

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

Finanzergebnis in TEUR	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Beteiligungsergebnis	113	113
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-5	-2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-261	0
Zinsertrag	1.109	1.566
Zinsaufwand	-42.492	-44.952
Finanzergebnis	-41.536	-43.275
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	0	508
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	365	364
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	-142	568
Sondereffekte (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	6.363	2.020
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekt)	-34.950	-39.815

Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

Ertragsteuern in TEUR	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	2.444	628
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-332	-420
Latenter Steueraufwand	17.491	5.115
Gesamt	19.603	5.323

Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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 („LIM“ für Leiter Immobilienmanagement) 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.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016 (angepasst)
Segmentergebnis II	103.779	95.839
Aktiviertere Investitionskosten, die im Segmentergebnis mildernd berücksichtigt wurden	9.897	9.627
Nicht-zugeordnete Leerstandskosten	-5.333	-6.169
Verkaufsergebnis	584	1.663
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	39.514	4.375
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-12.043	-11.089
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.772	-1.439
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	547	-4.095
Finanzergebnis	-41.536	-43.275
EBT	93.637	45.437

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	30.06.2017	31.12.2016
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.915.114	3.777.757
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2	5
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2.570	2.701
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	609	1.254

Die Renditeliegenschaften wurden zum 30. Juni 2017 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 Sicherungsbeziehung 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:

30. Juni 2017	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.176	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	66	LaR	66	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.140	LaR	10.140	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.139	LaR	17.139	Stufe 2
Liquide Mittel	50.723	LaR	50.723	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.935.919	AmC	1.978.764	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	441.379	AmC	451.007	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.623	AmC	7.623	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.088	AmC	13.088	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	41.905	AmC	41.905	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	11.857	AmC	11.857	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	50.511	AmC	50.511	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 gegebenenfalls 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.

Finanzrisikomanagement

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

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 nicht wesentlich verändert. Auch waren keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.



Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten die im Abschnitt „Wirtschaftsbericht/Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings“ des Lageberichts dargestellten vorzeitigen Refinanzierungen von Bankkrediten. Ferner hat die Rating-Agentur Moody's ein Investment Grade Rating für die TAG mit der Note „Baa3“ und stabilem Ausblick veröffentlicht.

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 TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel 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, 9. August 2017



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Konzernsegmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, 9. August 2017

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen

Wirtschaftsprüfer

Bagehorn

Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 9. August 2017

Der Vorstand



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZ- KALENDER DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

07. November 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2017
-------------------	---

KONFERENZEN

06./07. September 2017	EPRA Conference, London
14. September 2017	UBS Best of Germany Conference, New York
18. September 2017	Goldman Sachs & Berenberg Germany Conference, München
19. September 2017	Baader Investment Conference, München
29. September 2017	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London



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 zweiten 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

NOTIZEN

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