



# ZWISCHEN BERICHT 2017

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
<b>Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Mieterlöse	218,0	205,2
EBITDA (bereinigt)	148,1	128,3
Konzernergebnis	93,6	174,1
FFO I	93,2	69,9
FFO I je Aktie in EUR	0,64	0,52
AFFO	63,6	35,0
AFFO je Aktie in EUR	0,43	0,26
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bilanzsumme	4.328,2	4.016,8
Eigenkapital	1.426,7	1.365,6
Eigenkapitalquote in %	33,0	34,0
LTV in %	57,0	57,1
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,85	11,53
<b>Portfoliodaten</b>		
	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Einheiten	83.022	79.754
Immobilienvolumen	4.045,1	3.856,6
Leerstand in % (gesamt)	6,0	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,3	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,7
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.09.2017 in EUR Mio.		2.083,2
Grundkapital zum 30.09.2017 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 30.09.2017 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2017 (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
Finanzkalender / Kontakt	58

# VORWORT

## VORWORT

### **Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt boomt, steht außer Frage. Stetig steigende Mieten und Kaufpreise sind ein bekanntes Phänomen der letzten Jahre. Aber allzu oft beschränkt sich die Diskussion auf große Metropolen, wie Berlin, Hamburg, Frankfurt oder München. Dabei wird übersehen, dass wir es längst mit einem bundesweiten Trend zu tun haben. Insbesondere ostdeutsche Städte schneiden aus unserer Sicht in der öffentlichen Wahrnehmung zu schlecht ab. Die Entwicklung in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung, als zahlreiche Menschen von den neuen in die alten Bundesländer zogen und die Bevölkerungszahlen im Osten abnahmen, dürfte noch zu sehr im Gedächtnis sein.

Tatsächlich hat sich in Ostdeutschland längst eine Trendwende vollzogen. Nicht nur in Vorzeigestädten wie Potsdam oder Jena, sondern auch in Greifswald oder Waren an der Müritz. Einwohnerzahlen und Geburtenraten steigen vielerorts, die Arbeitslosenzahlen sind teils rapide gesunken. Es gibt wieder Jobs und eine hohe Lebensqualität und die Bevölkerung wird immer jünger. Diese positiven Entwicklungen verdeutlicht der von uns im Oktober veröffentlichte „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“, in dem wir für 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zu Miet- und Kaufpreisen, zu Renditen und zur Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten untersucht haben. Für uns als Eigentümer wesentlicher Immobilienportfolios in den neuen Bundesländern sind die festgestellten positiven Trends eine klare Bestätigung unserer Strategie.

Aber positive Marktberichte sind das eine, gute Ergebnisse das andere. Und auch hier gibt es für das dritte Quartal 2017 Erfreuliches zu berichten. So haben wir unsere Funds from Operations (FFO I ohne Verkaufsergebnisse) zum 30. September 2017 auf EUR 33,9 Mio. steigern können. Sowohl gegenüber dem Vorquartal (EUR 30,9 Mio.) als auch gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 25,0 Mio.) ergeben sich damit wesentliche Steigerungen. Betrachtet man die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 kumuliert, so erhöhte sich der FFO im Vergleich zum Vorjahr von EUR 69,9 Mio. um mehr als 33% auf EUR 93,2 Mio. und auf Basis der einzelnen Aktie von EUR 0,52 um über 23% auf EUR 0,64.

Ursache dieser starken Entwicklung ist die sehr positive Miet- und Leerstandsentwicklung. Auf Basis eines vergleichbaren Portfolios (like-for-like) belief sich das gesamte Mietwachstum der letzten 12 Monate zum 30. September 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns auf 3,0% nach 3,8% zum 30. September 2016. In der Leerstandsquote sind wir im Wohnportfolio mit 5,3% weiter deutlich vorangekommen, vor Jahresfrist belief sich der Leerstand noch auf 6,7%.

Das externe Wachstum gestaltet sich in 2017 ebenfalls erfolgreich. Einschließlich des im Oktober 2017 beurkundeten Ankaufs von rund 330 Wohnungen in Chemnitz konnten wir in diesem Jahr schon knapp 4.500 Wohnungen erwerben. Mit einer durchschnittlichen Bruttoanfangsverzinsung dieser Akquisitionen von 8,2% p.a. sind attraktive Renditen sichergestellt. Auf der Verkaufsseite haben wir bis einschließlich Oktober 2017 insgesamt rund 1.600 Wohnungen veräußert, insbesondere mit den Verkäufen in Freiburg und Berlin sind wir unserer Kapitalrecycling-Strategie treu geblieben, indem wir Verkaufsoportunitäten in hochpreisigen Märkten nutzen, um die hieraus erzielten Erlöse wieder in hochrentierliche Portfolios in den TAG-Kernregionen zu reinvestieren.

Schließlich sind uns auf der Finanzierungsseite wesentliche Einsparungen gelungen. Nachdem wir schon mit den Ergebnissen des zweiten Quartals 2017 die Refinanzierung von Bankkrediten mit einem ursprünglichen Kreditbetrag von EUR 416,9 Mio. auf eine neue Gesamthöhe von EUR 560,7 Mio. vermelden konnten, folgte im dritten Quartal der nächste Schritt. So haben wir im August 2017 eine neue Wandelschuldverschreibung über EUR 262,0 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren am Kapitalmarkt platzieren können. Der Zinskupon dieser Wandelschuldverschreibung beläuft sich auf nur 0,625% p.a., trotz einer effektiven Wandlungsprämie von mehr als 50% auf den Referenzkurs zum Emissionszeitpunkt von EUR 13,79 je Aktie. Die aus dieser Emission gewonnenen Mittel haben wir unmittelbar für einen Rückkauf der im August 2018 fälligen Unternehmensanleihe, mit einem ursprünglichen Volumen von EUR 310,0 Mio. und einem effektiven Zinssatz von 4,83% p.a., genutzt. Im September 2017 konnte ein Teilbetrag dieser Unternehmensanleihe von EUR 116,1 Mio. zurückgekauft werden, sodass sich das noch ausstehende Gesamtvolumen aktuell auf EUR 193,9 Mio. beläuft.

Beide Refinanzierungsschritte werden künftig zu wesentlichen Zinsersparnissen führen. Bei den Banken reduziert sich die jährliche Zinsbelastung, bezogen auf den ursprünglichen Kreditbetrag von EUR 416,9 Mio., um ca. EUR 7,4 Mio. In Bezug auf die Refinanzierung der Unternehmensanleihe beläuft sich die jährliche Zinsersparnis, bezogen auf das Volumen der neuen Wandelschuldverschreibung von EUR 262,0 Mio., auf rund EUR 11,0 Mio. p.a. Diese Zinsreduzierungen werden sukzessive in den Jahren 2017 und insbesondere in 2018 ergebniswirksam.

In der Folge können wir auf Basis der positiven operativen Miet- und Leerstandsentwicklung durch die bereits getätigten Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 und aufgrund der nun umgesetzten Refinanzierungen für das Geschäftsjahr 2018 einen wesentlichen Anstieg für FFO und Dividende prognostizieren:

- FFO 2018: EUR 135-137 Mio. (Prognose 2017: EUR 119-121 Mio.)
- FFO je Aktie 2018: EUR 0,93 (Prognose 2017: EUR 0,82)
- Dividende je Aktie für 2018: EUR 0,70 (Prognose für 2017: EUR 0,62)

Damit erwarten wir für FFO und Dividende im Jahresvergleich 2017/2018 mit +13% bzw. +11% wiederum deutliche Erhöhungen. Das entspricht unserem Geschäftsmodell, in dem ein renditestarkes Portfolio wachsende Cashflows und attraktive Dividenden ermöglicht.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gilt unser Dank für Ihr Vertrauen in uns. Wir freuen uns auf eine gemeinsame Fortsetzung des erfolgreichen Weges der letzten Jahre auch in 2018!

Mit freundlichen Grüßen



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



Riesa (Sachsen)

# LAGE BERICHT

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN 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. September 2017 rund 83.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. September 2017 EUR 2,1 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 Multimedia-Versorgung 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 Verkaufsaktivitäten 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

Der Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit dem Jahr 2013 befindet, gewinnt an Stärke und Breite. Das ifo Institut rechnet mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,8% im laufenden und von 2,0% im kommenden Jahr. Wie schon in den vergangenen Jahren wird die konjunkturelle Entwicklung von der weiter lebhaften Konsumnachfrage der privaten Haushalte und von der regen Bautätigkeit bestimmt. Einen zunehmenden Beitrag zum Aufschwung leisten die Exporte, die von den europa- und nahezu weltweit verbesserten Konjunkturaussichten profitieren.

In ihrem Herbstgutachten für die Bundesregierung bestätigen Ende September 2017 führende Wirtschaftsforschungsinstitute (DIW Berlin, ifo Institut, IfW, IWH und RWI) in einer Gemeinschaftsprognose den positiven Trend für Deutschland. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung und die Wirtschaftsleistung soll über dem Produktionspotenzial liegen. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte bis zum Jahresende 2017 um 1,9% und im nächsten Jahr kalenderbereinigt um bis zu 2,2% steigen.

Der Aufschwung soll weiter anhalten, die Zahl der gemeldeten Stellen am Arbeitsmarkt weiter zunehmen. Die Bruttolöhne dürften mit nahezu unveränderten Raten ebenfalls steigen, während sich die Teuerung auf Verbraucherebene moderat zeigt. Es wird erwartet, dass die Zahl der Erwerbstätigen in diesem Jahr um 1,5% zulegt, dieser Trend soll sich in 2018 mit einem Anstieg von 1,1% weiter fortsetzen. Ursache hierfür ist unter anderem die fortgesetzte Zuwanderung. Die Arbeitslosenquote wird zum Jahresende 2017 voraussichtlich 5,7% erreichen und soll im kommenden Jahr bei lediglich 5,5% liegen.

## **b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft**

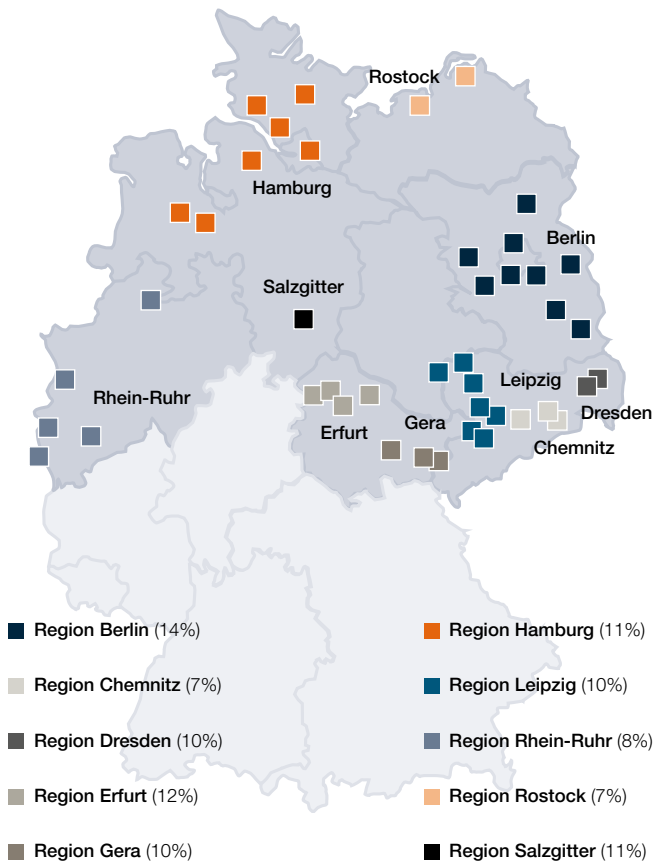
Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt unverändert attraktiv. Der Kauf deutscher Wohnimmobilien wird als vergleichsweise risikoarmes Investment eingestuft. In den ersten neun Monaten 2017 lag das Transaktionsvolumen (ab einer Größe von 50 Wohneinheiten gemessen) bei rund EUR 9,5 Mrd. und damit um mehr als ein Viertel über dem Vorjahresvolumen. Nach wie vor fließen in die sieben sogenannten A- Städte (Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Frankfurt) etwa 45% aller Investments. Eine zunehmende Dynamik weisen jedoch auch B- Städte auf, in denen das Transaktionsvolumen um 57% anstieg, da hier zu vergleichsweise geringen Preisen höhere Renditen erzielbar sind. Zudem ist das Angebot in den Großstädten mittlerweile knapp. Mit rund EUR 2,7 Mrd. investiertem Kapital repräsentieren ausländische Investoren etwa ein Viertel der Käufer.

Auch im vierten Quartal des Jahres dürfte sich eine ungebrochen hohe Aktivität am Wohninvestmentmarkt messen lassen. Jones Lang LaSalle und Savills prognostizieren ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2017 in Höhe von rund EUR 15-17 Mrd.

## c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des dritten 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 vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

<b>Portfolio</b>	<b>zum 30.09.2017</b>	<b>zum 31.12.2016</b>
Einheiten	83.022	79.754
Fläche in m <sup>2</sup>	5.048.927	4.878.022
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.045,1	3.856,6
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	300,6	286,4
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (gesamt)	5,28	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,17	5,11
Leerstand in % (gesamt)	6,0	6,5
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,3	6,1
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	3,7

## Ankäufe im Geschäftsjahr 2017

In den ersten neun Monaten 2017 wurden 4.138 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 147,8 Mio. erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde im Durchschnitt das 12,1-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.

Kurz nach Ende der Berichtsperiode konnte im Oktober 2017 ein weiterer Zukauf in Sachsen zu einem Kaufpreis von EUR 11,25 Mio. realisiert werden. Bei dem Portfolio handelt es sich um 328 Wohneinheiten in Chemnitz mit einer derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete von EUR 0,77 Mio. Der Leerstand beträgt aktuell 31,4% und bietet damit große Wertsteigerungspotenziale. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde vor diesem Hintergrund das 14,6-Fache gezahlt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 31. Dezember 2017 erwartet.

Die im Geschäftsjahr 2017 bisher beurkundeten Ankäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

	<b>Brandenburg Feb. 2017</b>	<b>Sachsen- Anhalt Mär. 2017</b>	<b>Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Thüringen Jun. 2017</b>	<b>Gesamt/ gewichteter Durchschnitt Q1-Q3 2017</b>	<b>Sachsen Okt. 2017</b>
Einheiten	1.441	1.252	1.445	4.138	328
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	4,77	4,82	4,78	4,79	4,91
Leerstand in %	19,3	7,2	6,3	11,1	31,4
Kaufpreis in EUR Mio.	41,9	42,9	63,0	147,8	11,3
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	3,42	3,47	5,34	12,23	0,8
Lage	Brandenburg an der Havel	Halle an der Saale	Verschiedene (z. B. Halle an der Saale, Goslar, Meiningen)	–	Chemnitz, Glauchau
Nutzen- und Lasten-Übergang	Jun. 2017	Jun. 2017	Jun. 2017 (im Wesentlichen)	–	Dez. 2017
Multiplikatoren	12,3x	12,4x	11,8x	12,1x	14,6x

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2017

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandshalter. Sehr wohl gehören aber auch Verkäufe von kleineren 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 präziser und kompetenter 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 Kapitalrecyclings.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 wurden Verkäufe für 1.359 Wohnungen beurkundet. Neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkaufsgeschäft, zu dem auch Privatisierungen zählen, mit insgesamt 367 Wohnungen, ist hier vor allem der Verkauf eines Portfolios in Freiburg mit 457 Einheiten zu nennen, bei dem ein Verkaufspreis des 22,1-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete verhandelt werden konnte. Ein weiterer Verkauf von 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.

Weiterhin wurden nach dem Bilanzstichtag im Oktober 2017 267 Wohnungen in Berlin zu einem Preis von EUR 36,1 Mio. verkauft, womit ein Buchgewinn (vor Effekten aus der nächsten Neubewertung des Portfolios zum 31. Dezember 2017) von EUR 1,8 Mio. erzielt wurde. Der Verkaufspreis entspricht dem 31,1-Fachen der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete. Der Nettoliquiditätszufluss aus dem Verkauf (Kaufpreis abzüglich Rückführung der Bankfinanzierung) wird bei rund EUR 30,3 Mio. liegen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 31. März 2018 erwartet.

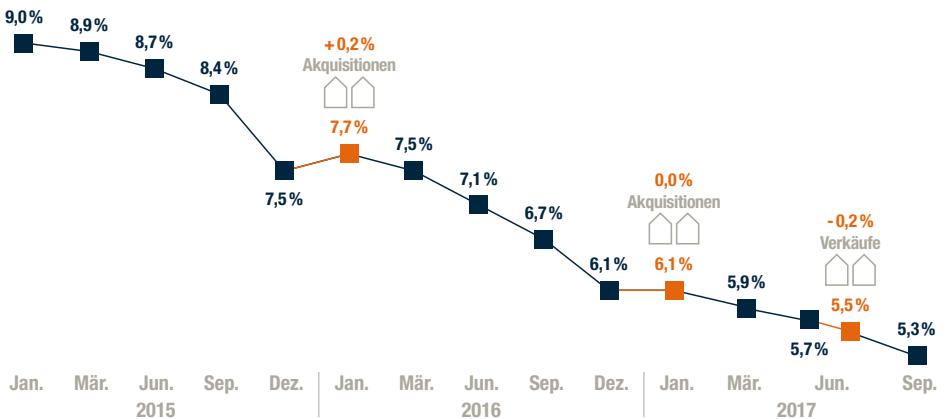
Die im Geschäftsjahr 2017 bisher beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

	<b>Brandenburg Feb. 2017</b>	<b>Freiburg Jun. 2017</b>	<b>Privatisierung und laufende Verkäufe Q1-Q3 2017</b>	<b>Gesamt/ gewichteter Durchschnitt Q1-Q3 2017</b>	<b>Berlin Okt. 2017</b>
Einheiten	535	457	367	1.359	267
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	3,61	6,21	–	–	6,65
Leerstand in %	33,4	0,0	–	–	3,5
Verkaufspreis in EUR Mio.	5,5	59,0	13,4	77,9	36,1
Netto-Ist-Miete p. a. EUR Mio.	0,96	2,67	0,9	4,53	1,16
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	0,0	ca. 41,2	11,5	ca. 52,7	ca. 30,3
Buchgewinn in EUR Mio.	0,1	13,5 (vor Neubewertung zum 30. Jun. 2017)	3,2	16,8	1,8 (vor Neubewertung zum 31. Dez. 2017)
Lage	Brandenburg an der Havel	Freiburg	Verschiedene (z. B. Berlin, Hamburg, Gera)	–	Berlin- Zehlendorf
Nutzen- und Lasten- Übergang	Jun. 2017	Nov. 2017 (voraussichtlich)	2017	–	Mär. 2018 (voraussichtlich)
Multiplikatoren	5,7x	22,1x	14,9x	17,2x	31,1x

## Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Portfolios konnten wir innerhalb der ersten drei Quartale 2017 weitere deutliche Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. So wurde der Leerstand im Jahresverlauf von 6,1% im Januar 2017 auf 5,3% im September 2017 verringert. Im Gesamtportfolio war ein Rückgang des Leerstands auf 6,0% im September 2017 nach 6,5% zu Jahresbeginn zu verzeichnen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die positive Entwicklung des Leerstands in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns:

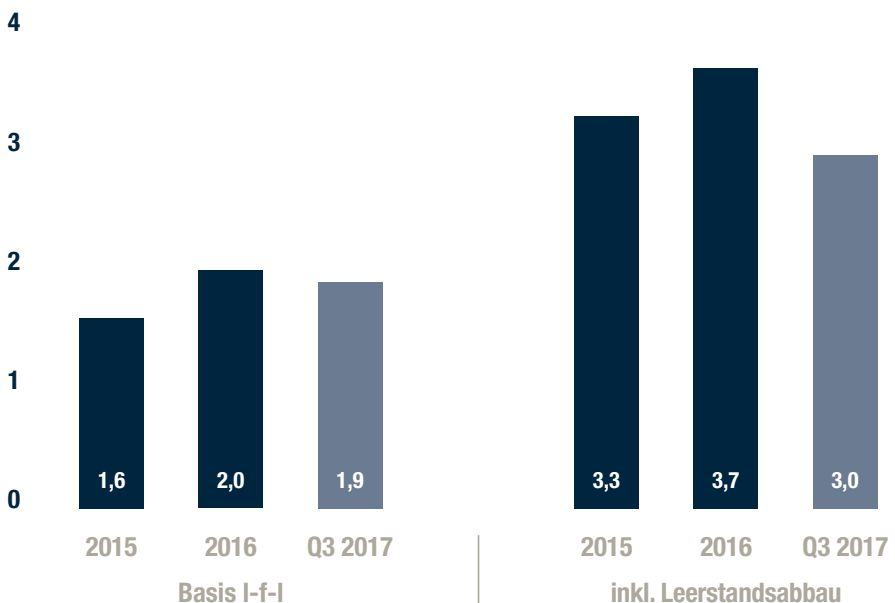




## Mietwachstum

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. September 2017 1,9% nach 2,0% im Geschäftsjahr 2016. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,0% (3,7% im Geschäftsjahr 2016). Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:

in %



Unverändert wird dieses attraktive Mietwachstum mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht. So beliefen sich die Gesamtinvestitionen in den ersten neun Monaten 2017 auf EUR 11,02 je m<sup>2</sup> (aufwandswirksame Instandhaltungsaufwendungen von EUR 4,75 und aktivierte Modernisierungen von EUR 6,27). Annualisiert auf ein volles Geschäftsjahr ermittelt sich damit ein Wert von EUR 14,69 je m<sup>2</sup> nach EUR 15,41 je m<sup>2</sup> im Jahr 2016 und EUR 15,15 je m<sup>2</sup> in 2015.

## Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. September 2017:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert EUR Mio.	Ist- Rendite %	Leerstand Sep. 2017 %	Leerstand Dez. 2016 %
Berlin	9.264	533.554	518,8	6,4	5,0	5,1
Chemnitz	7.336	423.674	268,3	8,2	10,3	11,8
Dresden	6.190	402.014	394,2	6,5	3,4	3,8
Erfurt	9.359	527.642	457,7	6,9	2,2	2,5
Gera	9.668	562.630	385,2	7,7	9,1	9,6
Hamburg	7.119	435.896	394,9	6,9	4,2	4,3
Leipzig	8.849	524.268	385,1	7,9	4,2	4,6
Rhein-Ruhr	4.959	323.149	316,7	6,3	3,6	3,4
Rostock	5.467	324.950	269,1	7,3	4,6	4,4
Salzgitter	9.176	563.079	412,7	7,8	5,5	7,5
<b>Wohneinheiten</b>	<b>77.387</b>	<b>4.620.856</b>	<b>3.802,7</b>	<b>7,1</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>
Akquisitionen	4.215	233.425	149,7	7,8	12,5	28,4
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.232	155.368	–	–	17,2	17,5
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>82.834</b>	<b>5.009.649</b>	<b>3.952,4</b>	<b>7,5</b>	<b>6,0</b>	<b>6,4</b>
Sonstige*	188	39.278	92,7	5,6	10,0	11,5
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>83.022</b>	<b>5.048.927</b>	<b>4.045,1</b>	<b>7,4</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs- miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Miet- wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet- wachstum gesamt** (y-o-y)	Instand- haltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup> (9 Monate)	Capex EUR/m <sup>2</sup> (9 Monate)
5,47	6,09	3,3	3,5	4,50	4,83
4,80	4,85	0,9	3,3	7,91	12,99
5,50	5,64	2,0	2,6	3,07	4,09
5,08	5,56	2,1	2,8	3,35	5,34
4,85	5,17	2,1	3,2	3,70	6,50
5,41	5,69	2,5	2,7	5,25	2,83
5,06	5,28	2,4	3,2	3,37	4,04
5,37	5,62	1,5	1,8	6,98	4,11
5,32	5,51	1,0	1,2	4,45	4,87
5,05	5,30	1,1	4,8	5,98	11,54
<b>5,17</b>	<b>5,45</b>	<b>1,9</b>	<b>3,0</b>	<b>4,75</b>	<b>6,27</b>
4,77	–	–	–	0,00	0,00
7,77	–	–	–	–	–
<b>5,23</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,38</b>	<b>5,78</b>
12,29	–	–	–	7,02	14,99
<b>5,28</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,40</b>	<b>5,85</b>

\*\*inkl. Effekte aus Leerstandsveränderungen

## **d) Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2017 und Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten (Umstellung der Bewertung)**

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 bereits erfolgten Bewertung zum 30. Juni 2017 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 rund EUR 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 vonseiten 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 diversen Bewertungsgewinnen 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.

Im dritten Quartal 2017 kam es nur zu geringen Bewertungseffekten, vornehmlich aus nachträglichen Anschaffungskosten für im ersten Halbjahr 2017 erworbene Wohnungen, die zu einem Bewertungsverlust von EUR 0,2 Mio. führten. Die nächste vollständige Portfoliobewertung wird zum 31. Dezember 2017 erfolgen.

Mit einem durchschnittlichen Buchwert von weiterhin nur rund EUR 800,00 je m<sup>2</sup> und einem Bewertungsfaktor des 13,5-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltniete (entsprechend einer 7,4%igen jährlichen Bruttoanfangsverzinsung) befindet sich die Bewertung u.E. weiterhin auf einem Niveau, das klares Potenzial für weitere Wertsteigerungen bietet.

## **e) Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Ratings**

In den Monaten Juni bis August 2017 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten mit einem 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 Zinsersparnis, 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 Nominalwert dieser Bankkredite konnte im Zuge der Refinanzierung deutlich erhöht werden und liegt insgesamt bei EUR 560,7 Mio. Abzüglich der im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung erwarteten Vorfälligkeitsentschädigungszahlung in Höhe von rund EUR 7,5 Mio., konnte damit neue Liquidität von rund EUR 136,3 Mio. generiert werden, die für weitere Akquisitionen oder zur Tilgung höherverzinslicher Verbindlichkeiten eingesetzt werden kann.

Zum 30. September 2017 sind diese vorzeitig refinanzierten Bankkredite, mit Ausnahme eines Kredites über EUR 105,0 Mio., der zusätzliche Liquidität aus der Aufvalutierung des Kreditbetrags von rund EUR 48,9 Mio. mit sich bringen wird, bereits ausbezahlt. Dieser Kredit wird, um die aus der Refinanzierung resultierende Vorfälligkeitsentschädigung möglichst gering zu halten, voraussichtlich erst im Dezember 2017 abgerufen. Der Kreditvertrag wurde jedoch bereits im August 2017 unterzeichnet und die Zinskonditionen gesichert.

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) Platzierung einer neuen Wandelschuldverschreibung 2017/2022 und teilweiser Rückkauf der Unternehmensanleihe 2013/2018**

Unmittelbar im Anschluss an die Refinanzierung der Bankkredite und den Erhalt des Investment Grade Ratings konnte noch im August 2017 ein weiterer wesentlicher Schritt zur Senkung der künftigen Finanzierungskosten der TAG vollzogen werden, indem am Kapitalmarkt eine neue Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 262 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis September 2022 platziert wurde, die in ca. 14,6 Mio. TAG-Aktien wandelbar ist oder in bar zurückgezahlt werden kann. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung beträgt 0,625% p.a.

Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 17,93, was einer effektiven Wandlungsprämie von rund 50% auf den Referenzkurs zum Emissionszeitpunkt EUR 13,79 entsprach, da Anpassungen des Wandelpreises infolge von Dividendenzahlungen nur insoweit erfolgen, als dass die gezahlte Dividende EUR 0,57 je Aktie übersteigt.

Zur weiteren Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur wurde parallel im August 2017 den Gläubigern der im Jahr 2013 begebenen Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 310,0 Mio. und einem Zinskupon von 5,125% p.a. (effektiver Zins von 4,83% p.a.), deren Laufzeit im August 2018 endet, der vorzeitige Rückkauf der Unternehmensanleihe gegen Barzahlung angeboten. Das Angebot wurde in Höhe von EUR 116,1 Mio. des Nennwertes angenommen, sodass das zum Stichtag ausstehende Volumen dieser Unternehmensanleihe noch EUR 193,9 Mio. beträgt.

Bezogen auf den Gesamtnennbetrag der neuen Wandelanleihe von EUR 262 Mio. beläuft sich die jährliche Zinsersparnis, bei einem Zinskupon von 0,625% p.a. im Vergleich zu 4,83% p.a. bei der noch ausstehenden Unternehmensanleihe, auf rund EUR 11,0 Mio. p.a. Diese Zinsersparnis wird nach Rückzahlung des noch ausstehenden Restbetrags der Unternehmensanleihe ab August 2018 in vollem Umfang ergebniswirksam.

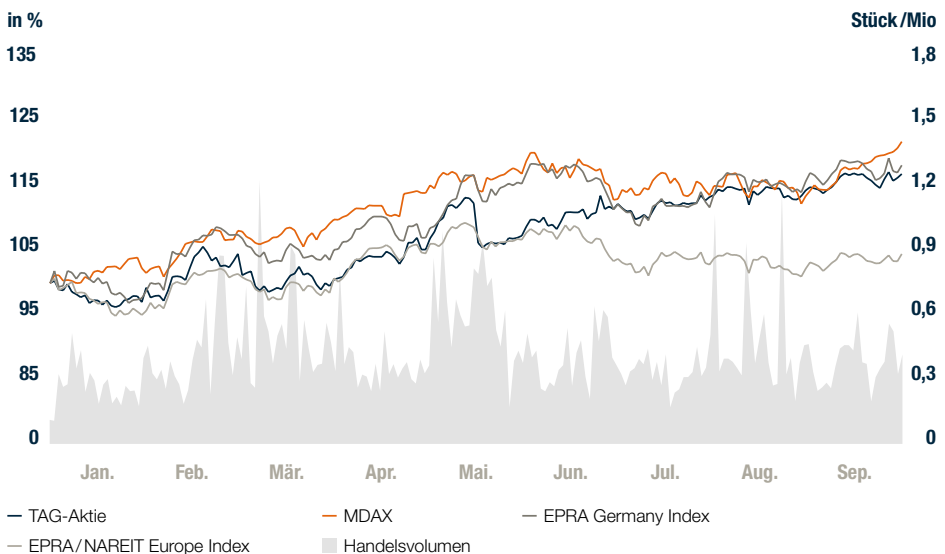


## g) TAG-Aktie und Kapitalmarkt

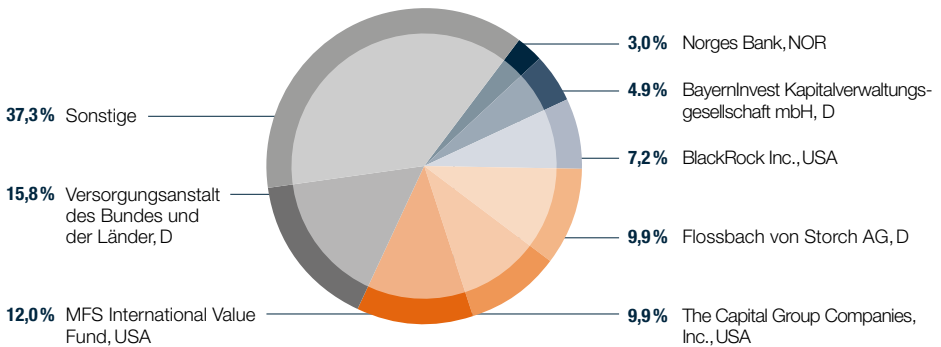
### Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie notierte in den ersten drei Quartalen 2017 mit deutlich steigenden Kursen und wurde am 30. September 2017, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2016 von EUR 12,56, mit EUR 14,22 gehandelt (+13%). Bezieht man die im Mai 2017 gezahlte Dividende von EUR 0,57 mit ein, so errechnet sich für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 eine Gesamtperformance von 18%.

Der MDAX verbesserte sich innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2017 und stieg um 17% an, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, erhöhte sich ebenfalls in etwa auf diesem Niveau um 14%. Der EPRA Europe blieb im Berichtszeitraum mit einem Anstieg von lediglich 3% 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. September 2017 auf EUR 2,1 Mrd. Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Oktober 2017) verdeutlicht:



### 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 je Aktie, was einem Abschlag von 2,0% zum letzten XETRA-Schlusskurs und einer Prämie von 8,2% zum Net Asset Value (NAV) je 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.

## Dividendenzahlung im Mai 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.

## **h) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

### Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten in den ersten neun Monaten 2017 sowohl aufgrund von Akquisitionen als auch aufgrund des guten operativen Mietwachstums im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 205,2 Mio. um 6,2% auf EUR 218,0 Mio. gesteigert werden. Für das dritte Quartal 2017 beliefen sich die Mieterlöse auf EUR 74,7 Mio., nach EUR 69,2 Mio. im dritten Quartal des Vorjahres.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 183,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 164,9 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 84% für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahreszeitraum: 80%). Das Mietergebnis für das dritte Quartal 2017 betrug EUR 63,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 56,5 Mio.), das entspricht einer weiter verbesserten Marge von 85% (Vorjahreszeitraum: 82%) zu der auch zunehmende von der TAG erbrachte Servicedienstleistungen gegenüber Mietern beitragen.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 37,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 40,8 Mio.). Das Verkaufsergebnis für die ersten neun Monate 2017 betrug EUR 0,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,8 Mio.).

Das Ergebnis aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien für die ersten neun Monate 2017 lag bei EUR 39,3 Mio. Diese Neubewertung enthielt den bereits beschriebenen 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 sowie aus Ankaufsbewertungen um EUR 296,0 Mio. Im Vorjahreszeitraum betrug der Effekt aus der Neubewertung EUR 163,6 Mio.

Die Personalaufwendungen in den ersten neun Monaten 2017 erhöhten sich im Zuge des weiteren Ausbaus der Konzernaktivitäten im Bereich Handwerkerservice, Hausmeisterleistungen, Multimedia- und Energiemanagement auf EUR 30,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 28,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf EUR 12,7 Mio. für die ersten neun Monate 2017 (Vorjahreszeitraum: EUR 13,3 Mio.). Sie entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Raumkosten für angemietete Geschäftsräume, IT-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 in den ersten neun Monaten 2017 auf EUR -67,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -70,7 Mio.). Das für die Ermittlung der FFO relevante zahlungswirksame und um Sondereffekte bereinigte Zinsergebnis verbesserte sich für die ersten neun Monate 2017 auf EUR -51,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -57,8 Mio.).

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten 2017 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR 117,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 220,0 Mio.). Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von EUR 24,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 45,9 Mio.), die ganz überwiegend auf latente Steuern entfallen, ergab sich ein Konzernergebnis von EUR 93,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 174,1 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) für das dritte Quartal und die ersten neun Monate 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	Q3 2017	Q3 2016	Q1-Q3 2017	Q1-Q3 2016
<b>Konzernergebnis</b>	<b>19,6</b>	<b>134,0</b>	<b>93,6</b>	<b>174,1</b>
Ertragsteuern	4,5	40,6	24,1	45,9
Finanzergebnis	26,4	27,4	67,9	70,7
<b>EBIT</b>	<b>50,5</b>	<b>202,0</b>	<b>185,6</b>	<b>290,7</b>
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	0,2	-159,2	-39,3	-163,6
Abschreibungen	0,9	0,7	2,7	2,1
Projektkosten und Sondereffekte Personalbereich	0,0	0,1	0,0	0,9
Ergebnis aus Verkäufen	-0,3	-0,1	-0,9	-1,8
<b>EBITDA (angepasst)</b>	<b>51,3</b>	<b>43,5</b>	<b>148,1</b>	<b>128,3</b>
EBITDA-Marge in %	68,7	62,9	67,9	62,5
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)	-16,5	-18,0	-51,5	-57,8
Tatsächliche Ertragsteuern	-0,7	-0,5	-2,8	-0,6
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	0,0	-0,6	0,0
<b>FFO I</b>	<b>33,9</b>	<b>25,0</b>	<b>93,2</b>	<b>69,9</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-5,6	-2,7	-9,2	-7,0
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>28,3</b>	<b>22,3</b>	<b>84,0</b>	<b>62,9</b>
Modernisierungs-Capex	-6,2	-10,9	-20,4	-27,9
<b>AFFO</b>	<b>22,1</b>	<b>11,4</b>	<b>63,6</b>	<b>35,0</b>
Verkaufsergebnis	0,3	0,1	0,9	1,8
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>34,2</b>	<b>25,1</b>	<b>94,1</b>	<b>71,7</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439	140.853	145.464	133.423
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>	<b>0,64</b>	<b>0,52</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,15</b>	<b>0,08</b>	<b>0,43</b>	<b>0,26</b>

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. September 2017 auf EUR 4.328,2 Mio. nach EUR 4.016,8 Mio. zum 31. Dezember 2016. Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens betrug EUR 4.045,1 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.856,6 Mio.), davon entfallen EUR 3.925,6 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 3.777,8 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

In den ersten neun Monaten 2017 wurde das Eigenkapital, neben dem positiven Konzernergebnis, auch durch die Platzierung von 4,1 Mio. Stück eigener Aktien erhöht, sodass sich das Eigenkapital zum 30. September 2017, nach Zahlung einer Dividende von EUR 83,5 Mio., auf EUR 1.426,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.365,6 Mio.) erhöhte. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 33,0% (34,0% zum 31. Dezember 2016).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des Net Asset Value (NAV) zum Bilanzstichtag:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Eigenkapital</b> (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	<b>1.409,9</b>	<b>1.350,9</b>
Latente Steuern	305,9	287,1
Derivative Finanzinstrumente	7,5	4,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	12,0	0,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.735,3</b>	<b>1.642,0</b>
Abzug pauschaler Transaktionskosten	0,0	-225,4
<b>EPRA NAV (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)</b>	<b>1.735,3</b>	<b>1.416,6</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.439	142.344
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR (vor pauschalem Transaktionskostenabzug)</b>	<b>11,85</b>	<b>11,53</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR (nach pauschalem Transaktionskostenabzug)</b>	<b>11,85</b>	<b>9,95</b>

Die Erhöhung des NAV je 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. September 2017 wie folgt dar:

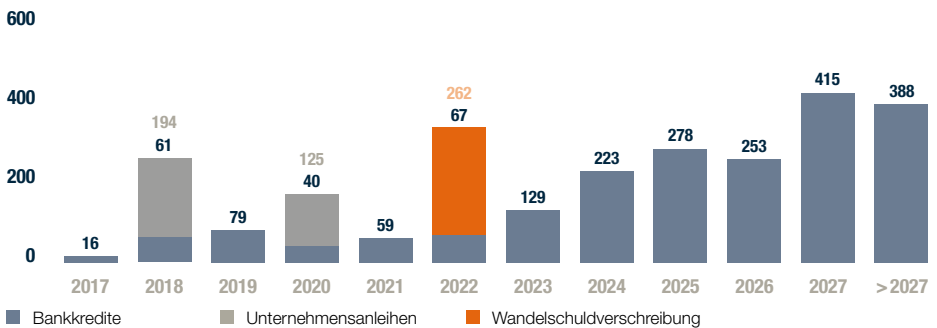
<b>in EUR Mio.</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.927,1	1.826,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	322,0	443,7
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	255,5	0,0
Liquide Mittel	-194,3	-74,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.310,3</b>	<b>2.195,7</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	3.925,6	3.777,8
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,9	10,1
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	47,7	51,7
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	61,9	17,0
Immobilienvolumen	4.045,1	3.856,6
Erhaltene Anzahlungen auf Immobilienverkäufe	-0,9	-9,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	12,0	0,0
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	4.056,2	3.847,6
<b>LTV</b>	<b>57,0%</b>	<b>57,1 %</b>

Bei den Kennzahlen NAV und LTV wurden im Geschäftsjahr 2017 entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) erstmalig stille Reserven von nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens mit aufgenommen. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Zum 30. September 2017 betrug der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite 2,24% (31. Dezember 2016: 2,82%). Für die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Wandelschuldverschreibung und Unternehmensanleihen, betrug der durchschnittliche Zinssatz 2,34% (31. Dezember 2016: 3,15%).

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

in EUR Mio.







Lübeck (Schleswig-Holstein)

## i) Personalbericht (Mitarbeiter)

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

	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Operativ tätige Mitarbeiter	528	489
Verwaltung und Zentralbereiche	109	98
Hausmeister	296	219
Handwerker	51	27
<b>Summe</b>	<b>984</b>	<b>833</b>

## III. Nachtragsbericht

Außer der bereits im Abschnitt „Wirtschaftsbericht – Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG“ dargestellten Akquisition eines Wohnungsportfolios in Chemnitz und dem dort genannten Verkauf eines Wohnungsportfolios in Berlin waren keine berichtspflichtigen Ereignisse 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 und August dieses Jahres unsere Prognosen aufgrund der sehr positiven operativen Entwicklung des vierten Quartals 2016 und der zum Jahresende 2016 erfolgten Akquisitionen erhöht. Diese bleiben unverändert gültig.

Die neue Prognose für das Geschäftsjahr 2018 bezüglich FFO (hier als FFO I ohne Verkaufsergebnisse) und Dividende stellt sich wie folgt dar:

- FFO: EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio.  
(Prognose 2017: EUR 119 Mio. bis 121 Mio., erwarteter Anstieg im Jahresvergleich damit bei 13%)
- FFO je Aktie: EUR 0,93  
(Prognose 2017: EUR 0,82, basierend auf 146,4 Mio. ausstehenden Aktien, erwarteter Anstieg im Jahresvergleich damit bei 13%)
- Dividende je Aktie: EUR 0,70  
(Prognose 2017: EUR 0,62, entspricht 75% des FFO, erwarteter Anstieg im Jahresvergleich damit bei 11%)

Wesentliche Treiber des erwarteten FFO-Anstiegs um rund EUR 16,0 Mio. sind um ca. EUR 10,5 Mio. erhöhte Mieten sowie um rund EUR 11,5 Mio. reduzierte FFO-wirksame Finanzierungskosten. Gegenläufig werden rund EUR 3,0 Mio. höhere Instandhaltungsaufwendungen und rund EUR 2,5 Mio. erhöhte Ertragsteuerbelastungen erwartet.

Der Prognose liegt das zum Stichtag 30. September 2017 bestehende Immobilienportfolio der TAG unter zusätzlicher Berücksichtigung der bis Oktober 2017 beurkundeten An- und Verkäufe zugrunde. Ergänzend wurde für das Geschäftsjahr 2018, analog zum Vorgehen bei der Vorjahresprognose, ein kleinteiliges Verkaufsgeschäft im Umfang von rund 500 Wohnungen angenommen. Weitere An- und Verkäufe sind auch in der diesjährigen Prognose nicht berücksichtigt.

Hamburg, 7. November 2017



**Claudia Hoyer**  
**COO**



**Martin Thiel**  
**CFO**



**Dr. Harboe Vaagt**  
**CLO**

# KONZERN- BILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	3.925.576	3.777.757
Immaterielle Vermögenswerte	1.421	2.256
Sachanlagen	23.068	16.996
Anteile an assoziierten Unternehmen	96	103
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.242	7.626
Latente Steuern	36.439	38.795
	<b>3.993.842</b>	<b>3.843.533</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	47.702	51.690
Andere Vorräte	118	280
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.778	14.642
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.647	4.000
Derivative Finanzinstrumente	1	5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.911	11.081
Liquide Mittel	194.326	74.487
	<b>272.483</b>	<b>156.185</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>61.850</b>	<b>17.049</b>
	<b>4.328.175</b>	<b>4.016.767</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.439	142.344
Kapitalrücklage	783.001	736.964
Andere Rücklagen	-248	-617
Kumuliertes Konzernergebnis	480.690	472.227
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.409.882	1.350.918
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	16.829	14.650
	<b>1.426.711</b>	<b>1.365.568</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.832.794	1.675.758
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	319.314	434.962
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	255.396	0
Derivative Finanzinstrumente	7.212	2.938
Rückstellungen für Pensionen	5.855	6.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.705	7.478
Latente Steuern	291.466	272.334
	<b>2.719.742</b>	<b>2.399.602</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.272	150.683
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.727	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	136	0
Derivative Finanzinstrumente	328	1.017
Ertragsteuerschulden	9.718	7.244
Sonstige Rückstellungen	17.632	21.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.970	11.857
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	37.939	50.511
	<b>181.722</b>	<b>251.597</b>
	<b>4.328.175</b>	<b>4.016.767</b>

# KONZERN- GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016 (angepasst)	01.07. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2016 (angepasst)
Umsätze aus Vermietung	218.022	205.174	74.673	69.158
Aufwendungen aus Vermietung	-34.410	-40.295	-11.167	-12.702
<b>Mietergebnis</b>	<b>183.612</b>	<b>164.879</b>	<b>63.506</b>	<b>56.456</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	37.554	40.846	5.897	3.827
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-36.658	-39.058	-5.585	-3.702
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>896</b>	<b>1.788</b>	<b>312</b>	<b>125</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.793	3.938	2.594	830
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	39.341	163.649	-173	159.274
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-256.660	0	0	0
<i>davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter</i>	296.001	163.649	-173	159.274
Personalaufwand	-30.598	-28.182	-10.466	-9.533
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.712	-2.131	-940	-692
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.720	-13.258	-4.394	-4.489
<b>EBIT</b>	<b>185.612</b>	<b>290.683</b>	<b>50.439</b>	<b>201.971</b>
Beteiligungsergebnis	169	169	56	56
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-7	-3	-2	-1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-261	0	0	0
Zinsertrag	1.613	2.287	504	721
Zinsaufwand	-69.339	-73.128	-26.847	-28.176
<b>EBT</b>	<b>117.787</b>	<b>220.008</b>	<b>24.150</b>	<b>174.571</b>
Ertragsteuern	-24.145	-45.889	-4.542	-40.566
<b>Konzernergebnis</b>	<b>93.642</b>	<b>174.119</b>	<b>19.608</b>	<b>134.005</b>
<i>davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend</i>	1.709	6.584	283	5.469
<i>davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</i>	91.933	167.535	19.325	128.536
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,64	1,26	0,14	0,91
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,63	1,26	0,14	0,91

# KONZERN- GESAMT- ERGEBNIS- RECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2017	01.07.– 30.09.2016
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>93.642</b>	<b>174.119</b>	<b>19.608</b>	<b>134.005</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	478	2.721	68	310
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-109	-488	-16	-74
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	369	2.233	52	236
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>94.011</b>	<b>176.352</b>	<b>19.660</b>	<b>134.241</b>
<i>davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend</i>	<i>1.709</i>	<i>6.584</i>	<i>283</i>	<i>5.469</i>
<i>davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</i>	<i>92.302</i>	<i>169.768</i>	<i>19.377</i>	<i>128.772</i>

# KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Konzernergebnis	93.642	174.119
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	67.726	70.841
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	2.766	629
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	2.973	2.131
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-162	-166
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-39.341	-163.754
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-442	-556
Wertminderungen auf Mietforderungen	3.331	3.655
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	21.379	45.260
Veränderungen der Rückstellungen	-4.166	-1.176
Erhaltene Zinsen	1.142	2.223
Gezahlte Zinsen	-58.817	-60.199
Ertragsteuerzahlungen	60	1.693
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-4.728	2.949
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	5.382	7.972
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>90.745</b>	<b>85.621</b>
Einzahlungen aus Verkauf von Minderheitsanteilen	0	14.513
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	19.643	32.144
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften (einschließlich geleistete Anzahlungen)	-175.857	-76.585
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-7.949	-1.257
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	292	5.499
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-163.871</b>	<b>-25.686</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien (nach Kosten)	50.417	56.881
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	259.229	0
Erwerb eigener Aktien	0	-780
Erwerb von nicht-beherrschenden Anteilen	-53	0
Dividendenzahlung	-83.470	-72.875
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.258.976	102.482
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-1.170.679	-96.551
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen	-121.022	0
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	0	-9.438
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>193.398</b>	<b>-20.281</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	120.272	39.654
Liquide Mittel am Anfang der Periode	67.046	95.910
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>187.318</b>	<b>135.564</b>



# 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					
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>142.344</b>	<b>736.964</b>	<b>46</b>	<b>-663</b>	<b>472.227</b>	<b>1.350.918</b>	<b>14.650</b>	<b>1.365.568</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	91.933	91.933	1.709	93.642	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	369	0	369	0	369	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	369	91.933	92.302	1.709	94.011	
Abfindungsangebot Colonia	0	-566	0	0	0	-566	0	-566	
Ausgabe eigener Aktien	4.095	46.322	0	0	0	50.417	0	50.417	
Anteilsbasierte Vergütung	0	281	0	0	0	281	0	281	
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-83.470	-83.470	0	-83.470	
Erstkonsolidierung Immo- bilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	470	470	
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>146.439</b>	<b>783.001</b>	<b>46</b>	<b>-294</b>	<b>480.690</b>	<b>1.409.882</b>	<b>16.829</b>	<b>1.426.711</b>	
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>125.469</b>	<b>618.317</b>	<b>46</b>	<b>-2.446</b>	<b>343.735</b>	<b>1.085.121</b>	<b>35.431</b>	<b>1.120.552</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	167.535	167.535	6.584	174.119	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.233	0	2.233	0	2.233	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.233	167.535	169.768	6.584	176.352	
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	838	0	0	0	838	9.308	10.146	
Abfindungsangebot Colonia	0	-1.295	0	0	0	-1.295	-18.234	-19.529	
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia-Aktien	2.032	14.055	0	0	0	16.087	-16.088	-1	
Erwerb eigener Aktien	-60	-720	0	0	0	-780	0	-780	
Ausgabe eigener Aktien	5.000	51.881	0	0	0	56.881	0	56.881	
Kapitalerhöhung aus Wandlung	9.903	61.088	0	0	0	70.991	0	70.991	
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-72.875	-72.875	0	-72.875	
Erstkonsolidierung Immo- bilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	152	152	
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>142.344</b>	<b>744.164</b>	<b>46</b>	<b>-213</b>	<b>438.395</b>	<b>1.324.736</b>	<b>17.153</b>	<b>1.341.889</b>	

# KONZERN- SEGMENT- BERICHT- ERSTATTUNG

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

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen					
		Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg
Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)	Q3 2017	27.849	16.685	19.814	25.066	23.170	22.215
	Q3 2016	26.516	16.121	19.313	21.652	22.161	21.700
Segmentaufwand	Q3 2017	-5.268	-6.234	-3.145	-4.920	-5.829	-4.042
	Q3 2016	-4.622	-5.535	-3.234	-4.356	-5.723	-3.771
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	Q3 2017	-730	-582	-566	-1.010	-1.253	-903
	Q3 2016	-719	-592	-738	-896	-1.577	-680
Investitionskosten	Q3 2017	-4.404	-5.559	-2.559	-3.729	-4.377	-2.874
	Q3 2016	-3.781	-4.792	-2.422	-3.122	-4.045	-2.808
Abschreibung auf Mietforderungen	Q3 2017	-343	-185	-132	-303	-296	-480
	Q3 2016	-212	-172	-161	-434	-131	-255
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q3 2017	209	92	112	122	97	215
	Q3 2016	90	21	87	96	30	-28
Segmentergebnis I	Q3 2017	22.581	10.451	16.669	20.146	17.341	18.173
	Q3 2016	21.894	10.586	16.079	17.296	16.438	17.929
Personalkosten (LIM-Region)	Q3 2017	-1.615	-1.132	-843	-1.041	-1.717	-1.028
	Q3 2016	-1.521	-1.076	-796	-900	-1.624	-940
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	Q3 2017	-312	-219	-153	-278	-215	-197
	Q3 2016	-260	-162	-183	-177	-86	-171
Segmentergebnis II	Q3 2017	20.654	9.100	15.673	18.827	15.409	16.948
	Q3 2016	20.113	9.348	15.100	16.219	14.728	16.818
Segmentvermögen	30.09.2017	564.101	268.314	398.891	465.779	388.587	425.885
	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
25.066	16.242	15.220	24.330	3.118	-753	218.022
22.631	15.621	14.822	22.979	2.344	-686	205.174
<b>-4.233</b>	<b>-4.449</b>	<b>-3.278</b>	<b>-8.854</b>	<b>-767</b>	<b>2.415</b>	<b>-48.604</b>
-4.127	-5.240	-3.213	-8.266	-594	596	-48.085
-815	-972	-504	-913	-596	539	-8.305
-784	-1.106	-567	-940	-397	488	-8.508
<b>-3.412</b>	<b>-3.077</b>	<b>-2.584</b>	<b>-7.750</b>	<b>-160</b>	<b>1.987</b>	<b>-38.498</b>
-3.387	-3.632	-2.301	-6.650	-121	511	-36.550
-130	-587	-288	-574	-13	0	-3.331
-132	-498	-361	-695	-99	-400	-3.550
124	187	98	383	2	-111	1.530
176	-4	16	19	23	-3	523
<b>20.833</b>	<b>11.793</b>	<b>11.942</b>	<b>15.476</b>	<b>2.351</b>	<b>1.662</b>	<b>169.418</b>
18.504	10.381	11.609	14.713	1.750	-90	157.089
<b>-1.380</b>	<b>-609</b>	<b>-874</b>	<b>-1.557</b>	<b>-364</b>	<b>0</b>	<b>-12.160</b>
-1.244	-570	-775	-1.418	-339	0	-11.203
<b>-206</b>	<b>-184</b>	<b>-165</b>	<b>-391</b>	<b>-58</b>	<b>720</b>	<b>-1.658</b>
-187	-172	-151	-197	-48	344	-1.450
<b>19.247</b>	<b>11.000</b>	<b>10.903</b>	<b>13.528</b>	<b>1.929</b>	<b>2.382</b>	<b>155.600</b>
17.073	9.639	10.683	13.098	1.363	254	144.436
<b>450.187</b>	<b>327.634</b>	<b>276.711</b>	<b>412.687</b>	<b>66.278</b>	<b>0</b>	<b>4.045.054</b>
399.097	295.333	272.806	407.632	68.637	0	3.856.571

# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2017

### Allgemeine Grundlagen

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

## **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis werden, 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. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden solange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis sind zum 30. September 2017 nicht zu verzeichnen, im aktuellen Geschäftsjahr wurden lediglich zwei im Zusammenhang mit Akquisitionen gegründete Immobilienobjektgesellschaften neu aufgenommen.

## 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:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand per 1. Januar	3.777.757	3.531.108
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	155.604	39.500
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	28.824	37.086
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-61.763	-18.005
Veräußerungen	-16.747	-10.822
Marktwertveränderungen	41.901	163.754
<b>Stand per 30. September</b>	<b>3.925.576</b>	<b>3.742.621</b>

Die TAG hat zuletzt zum 30. Juni 2017 durch die CBRE GmbH als unabhängige Sachverständige für sämtliche Immobilien des Konzerns beizulegende Zeitwerte ermitteln lassen.

Durch die Umstellung der Bewertung (Neuschätzung der zukünftigen Transaktionskosten einheitlich unter Zugrundelegung von Asset Deal-Märkten) zum 30. Juni 2017 entstand in Bezug auf die Renditeliegenschaften ein einmaliger Bewertungsverlust von EUR 256,5 Mio. Aus der fortlaufenden Bewertung der Renditeliegenschaften ergibt sich hingegen ein Bewertungsgewinn von EUR 298,4 Mio., sodass insgesamt ein Bewertungsergebnis von EUR 41,9 Mio. erfasst ist.



Brandenburg an der Havel (Brandenburg)

## Liquide Mittel

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

<b>Finanzmittelfonds in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	194.326	74.487
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.008	-7.441
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>187.318</b>	<b>67.046</b>

## Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aktive latente Steuern in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Steuerliche Verlustvorträge	53.327	56.021
Derivate Finanzinstrumente	226	330
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-17.114	-17.556
	<b>36.439</b>	<b>38.795</b>

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

<b>Passive latente Steuern in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bewertung Renditeigenschaften	306.101	288.303
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14.635	-15.969
	<b>291.466</b>	<b>272.334</b>



## Eigenkapital

Im März 2017 platzierte die TAG 4.095.124 eigene Aktien zum Preis von EUR 12,48 je 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.

## Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen

Im September 2017 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von EUR 262 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 17,9331.

Aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG beinhaltet die Wandelschuldverschreibung bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen. Der Wert dieses Derivats zum Ausgabezeitpunkt betrug EUR 3,9 Mio.

## Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
Instandhaltungsaufwand	21.713	19.048
Nicht-umlagefähige Nebenkosten und Abrechnungsergebnis	2.046	7.939
Betriebskosten Leerstand	7.320	9.758
Wertminderungen auf Mietforderungen	3.331	3.550
<b>Gesamt</b>	<b>34.410</b>	<b>40.295</b>

## Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	34.855	35.866
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-34.413	-35.310
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>442</b>	<b>556</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.699	4.870
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.245	-3.748
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>454</b>	<b>1.232</b>
<b>Gesamt</b>	<b>896</b>	<b>1.788</b>

## 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:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	48.135	161.854
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-256.496	0
<i>davon aufgrund Veränderungen anderer Marktparameter</i>	304.631	161.854
Bewertungsergebnis aus Immobilienkäufen	-6.234	1.900
	<b>41.901</b>	<b>163.754</b>
<b>Vorratsimmobilien</b>		
Wertminderungen	-2.560	-105
<i>davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten</i>	-164	0
<i>davon aufgrund Veränderungen anderer Marktparameter</i>	-2.396	-105
<b>Gesamt</b>	<b>39.341</b>	<b>163.649</b>

## Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	3.386	1.462
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.090	785
Sonstige periodenfremde Erträge (z. B. Erträge aus wertberechtigten Forderungen)	1.502	1.263
Übrige	1.815	428
<b>Gesamt</b>	<b>7.793</b>	<b>3.938</b>

## Finanzergebnis

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

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
Beteiligungsergebnis	169	169
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-7	-3
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-261	0
Zinsertrag	1.613	2.287
Zinsaufwand	-69.339	-73.128
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-67.825</b>	<b>-70.675</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	112	514
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	525	546
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	121	469
Sondereffekte (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	15.592	11.336
<b>Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Einmaleffekte)</b>	<b>-51.475</b>	<b>-57.810</b>

## Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

<b>Ertragsteuern in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	3.099	1.075
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-332	-446
Latenter Steueraufwand	21.378	45.260
<b>Gesamt</b>	<b>24.145</b>	<b>45.889</b>

## 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 Serviced Apartments 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:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2017</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>155.600</b>	<b>144.436</b>
Aktiviere Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	17.593	16.285
Nicht-zugeordnete Leerstandskosten	-7.320	-9.758
Verkaufsergebnis	896	1.788
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	39.341	163.754
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-18.439	-16.979
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.712	-2.131
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	653	-6.712
Finanzergebnis	-67.825	-70.675
<b>EBT</b>	<b>117.787</b>	<b>220.008</b>

## 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
- 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	30.09.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.925.576	3.777.757
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1	5
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	7.043	2.701
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	497	1.254

Die Renditeliegenschaften wurden zuletzt 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.

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

<b>30. September 2017</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.175	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	67	LaR	67	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.778	LaR	10.778	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.911	LaR	15.911	Stufe 2
Liquide Mittel	194.326	LaR	194.326	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.927.066	AmC	1.969.044	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	322.041	AmC	329.274	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	255.532	AmC	259.426	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.705	AmC	7.705	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.970	AmC	18.970	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	37.939	AmC	37.939	Stufe 2
<b>31. Dezember 2016</b>				
<b>Aktiva</b>				
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
<b>Passiva</b>				
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

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

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.

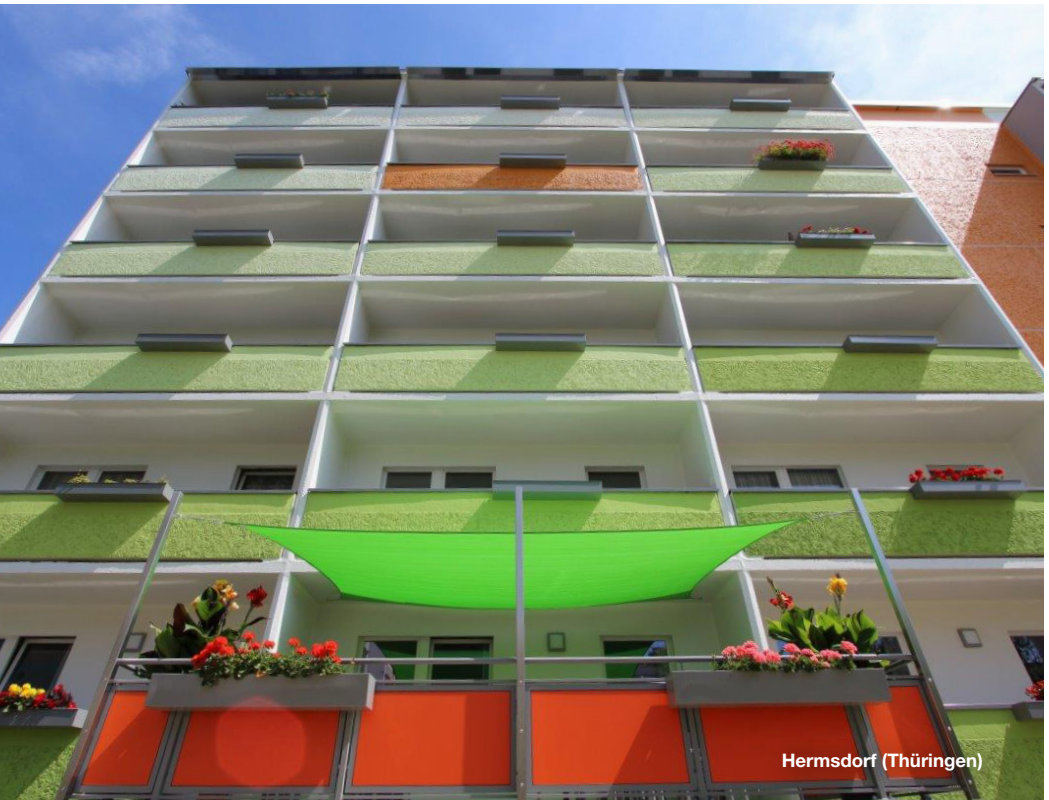
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, 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 Marktzins.

## **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.



## Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Kurz nach Ende der Berichtsperiode konnte im Oktober 2017 ein weiterer Zukauf in Sachsen zu einem Kaufpreis von EUR 11,25 Mio. realisiert werden. Bei dem Portfolio handelt es sich um 328 Wohneinheiten in Chemnitz mit einer derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete von EUR 0,77 Mio. Der Leerstand beträgt aktuell 31,4%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 31. Dezember 2017 erwartet.



Weiterhin wurden nach dem Bilanzstichtag im Oktober 2017 267 Wohnungen in Berlin zu einem Preis von EUR 36,1 Mio. verkauft, womit ein Buchgewinn (vor Effekten aus der nächsten Neubewertung des Portfolios zum 31. Dezember 2017) von EUR 1,8 Mio. erzielt wurde. Der Verkaufspreis entspricht dem 31,1-Fachen der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete. Der Nettoliquiditätszufluss aus dem Verkauf (Kaufpreis abzüglich Rückführung der Bankfinanzierung) wird bei rund EUR 30,3 Mio. liegen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 31. März 2018 erwartet.

## 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 hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG 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, 7. November 2017



**Claudia Hoyer**  
COO




**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# FINANZ- KALENDER DER TAG

## VERÖFFENTLICHUNGEN/TERMINE

22. Februar 2018		Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für 2017
22. März 2018		Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017
26. April 2018		Veröffentlichung des Zwischenberichts 1. Quartal 2018
23. Mai 2018 04. Juni 2018		Hauptversammlung, Hamburg Capital Markets Day
09. August 2018		Veröffentlichung des Zwischenberichts 2. Quartal 2018
30. Oktober 2018		Veröffentlichung des Zwischenberichts 3. Quartal 2018



## 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

### **Katharina Schmidt, Daniela Schaare**

Investor & Public Relations

Telefon +49 40 380 32 - 300

Telefax +49 40 380 32 - 388

ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum dritten 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](mailto:info@tag-ag.com)

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