



ZWISCHEN MITTEILUNG 2018

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Kennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 30.09.2018	01.01. - 30.09.2017 (angepasst)
Netto-Ist-Miete	226,1	218,0
EBITDA (bereinigt)	155,3	148,1
Konzernergebnis	248,6	93,6
FFO I je Aktie in EUR	0,74	0,64
FFO I	108,7	93,2
AFFO je Aktie in EUR	0,45	0,43
AFFO	66,3	63,6

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	4.772,6	4.634,5
Eigenkapital	1.799,2	1.646,6
Eigenkapitalquote in %	38,1	35,5
EPRA NAV je Aktie in EUR	15,36	13,80
LTV in %	49,4	52,3

Portfoliodaten	30.09.2018	31.12.2017
Einheiten	81.915	83.140
Immobilienvolumen	4.483,3	4.275,4
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,8
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,2	4,8
L-f-I Mietwachstum in %	2,4	2,0
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	3,1

Mitarbeiter	30.09.2018	31.12.2017
Anzahl der Mitarbeiter	980	961

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2018 in EUR Mio.	3.003,2
Grundkapital zum 30.09.2018 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2018 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2018 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.321.650
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,88
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Konzernkapitalflussrechnung	27
Finanzkalender / Kontakt	28

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2018 rund 82.000 Einheiten. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. September 2018 EUR 3,0 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 auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzern eigenen Multimedia Gesellschaft wurde die Multimediasversorgung der Mieter verbessert und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Daneben erfolgten die Bündelung des Energiemanagements in einer Tochtergesellschaft und der Einstieg in die gewerbliche Wärmelieferung in den konzern eigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter ergänzt werden.

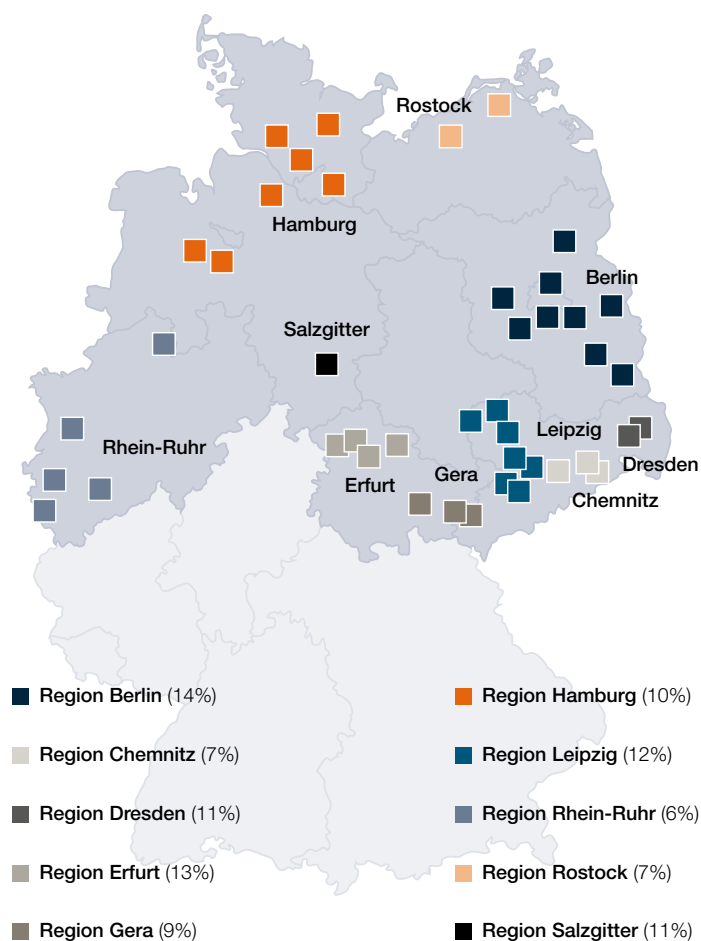
Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach 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 Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich hierdurch auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht 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.

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des dritten Quartals 2018 rund 82.000 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	30.09.2018	31.12.2017
Einheiten	81.915	83.140
Fläche in m ²	4.980.997	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.483,3	4.275,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	303,0	303,3
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,26	5,20
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,38	5,31
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,2	4,8
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,8
I-f-I Mietwachstum in %	2,4	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	3,1

An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018

Im Juni 2018 wurde ein Portfolio in Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern) mit 117 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 4,0 Mio. erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete von EUR 0,3 Mio. wurde das 12,2-Fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,2%. Der Leerstand des Portfolios liegt derzeit bei ca. 1,8%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im September 2018.

Im Juli 2018 wurde der Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios mit 80 Wohnungen in Stadtilm (Thüringen) notariell beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1,5 Mio. Bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von EUR 0,18 Mio. errechnet sich ein Ankaufsfaktor von 8,3 und eine jährliche Bruttoanfangsverzinsung von 12,0%. Der Leerstand dieses Portfolios beträgt derzeit ca. 22,3%, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. September 2018.

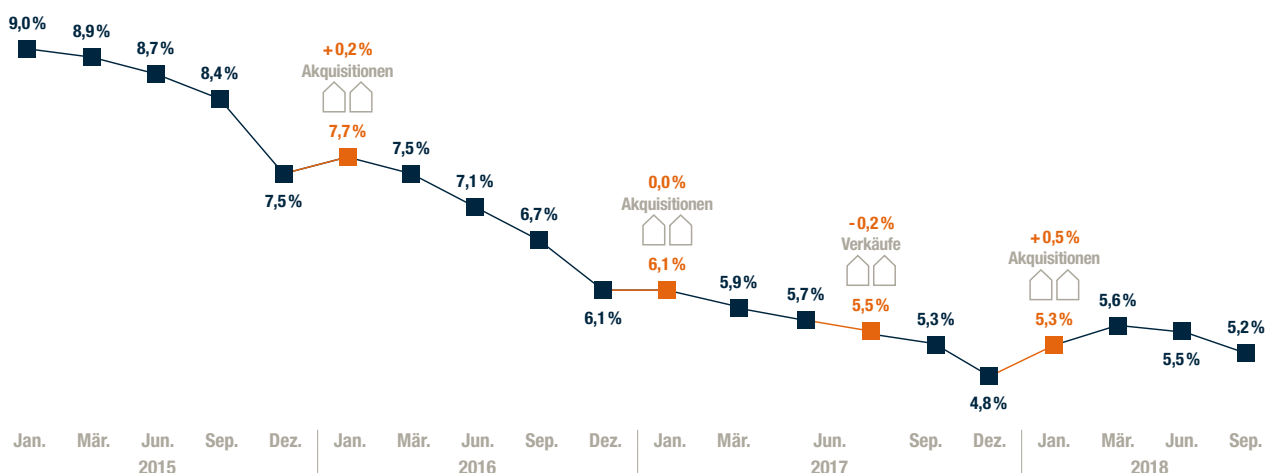
Im September 2018 wurde ein Bestand mit 73 Einheiten in Riesa (Sachsen) erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 3,2 Mio. Die Jahresnettokaltmiete liegt derzeit bei EUR 0,23 Mio. und ergibt einen Ankaufsfaktor von 13,9 sowie eine Bruttoanfangsverzinsung von 7,2%. Der Leerstand im Portfolio betrug zum Ankaufszeitpunkt 8,0%. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich zum Jahresende 2018.

Ebenfalls im September konnte der Immobilienbestand um weitere 1.266 Einheiten in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg erweitert werden. Wesentliche Standorte des Portfolios befinden sich in Schwerin und Angermünde. Die jährliche Jahresnettokaltmiete beträgt EUR 4,2 Mio., der Leerstand des Bestandes liegt derzeit bei 6,5%. In Bezug auf den Kaufpreis wurde zwischen den Vertragsparteien Vertraulichkeit vereinbart. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Portfolios wird zum 31. Dezember 2018 erwartet.

Parallel dazu wurden bis Ende September 2018 Verkäufe für 816 Wohnungen beurkundet, woraus ein Buchgewinn von EUR 0,8 Mio. erwartet wird. Neben dem laufenden kleinteiligen Verkaufsgeschäft von 355 Wohnungen (Gesamtkaufpreis EUR 14,1 Mio., durchschnittlicher Verkaufsfaktor 14,5, voraussichtlicher Nettoliquiditätszufluss EUR 13,7 Mio.) ist insbesondere der Verkauf eines Portfolios mit 461 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen zu nennen. Das Closing dieser Transaktion erfolgte im September/Oktober 2018. Die jährliche Miete dieses Portfolios beträgt EUR 1,42 Mio., der aktuelle Leerstand beläuft sich auf rund 13,2%. Der Nettoliquiditätszufluss (nach Abzug der zugehörigen Bankfinanzierungen) betrug rund EUR 13,0 Mio. Über den Verkaufspreis wurde mit dem Erwerber Vertraulichkeit vereinbart. Dieser Verkauf erfolgte im Rahmen der laufenden Portfoliobereinigung, die Immobilien, die aufgrund ihrer Standorte nicht zum Kernbestand des Konzerns zählen, umfasst.

Leerstandsentwicklung

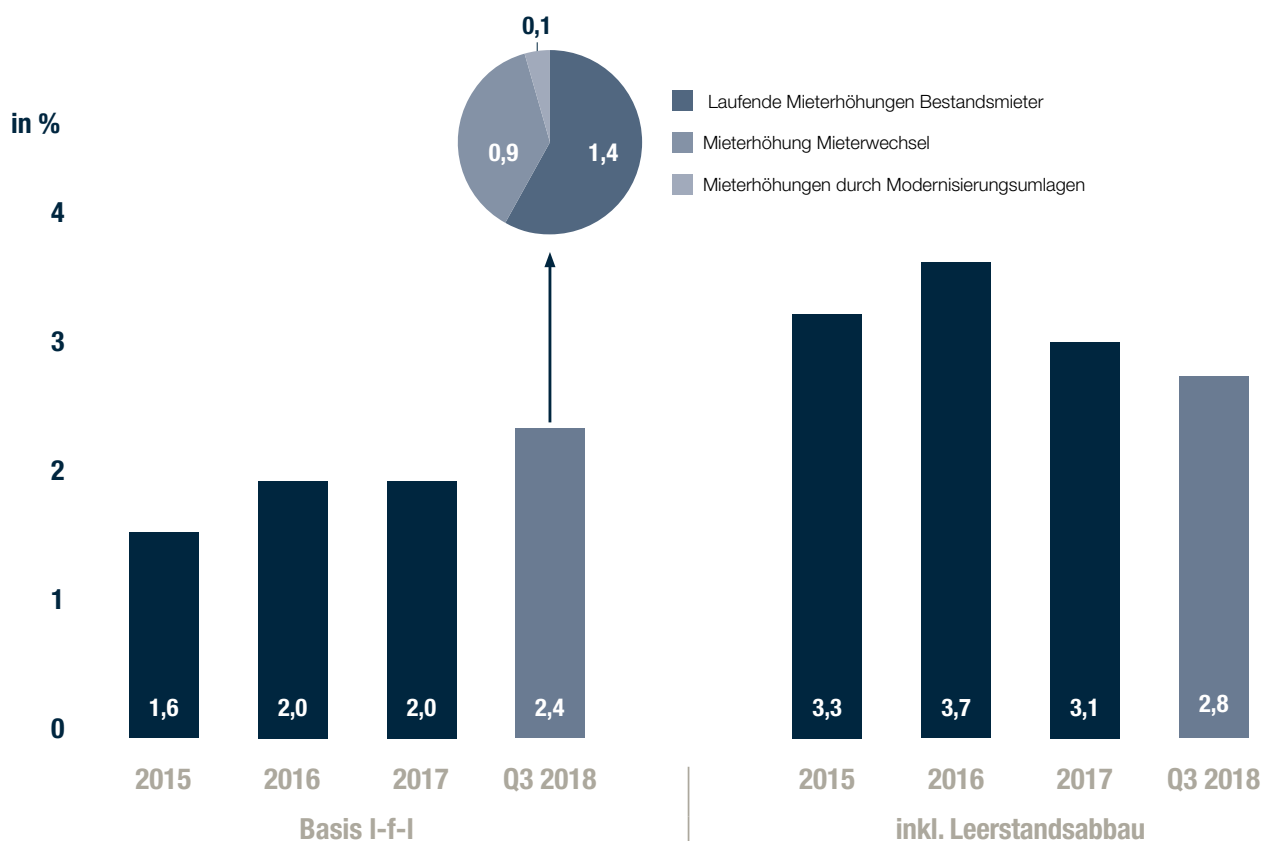
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018:



Infolge der Integration der Akquisitionen des Vorjahres ist der Leerstand in den Wohneinheiten von 4,8% zum Jahresende 2017 auf 5,2% im September 2018 angestiegen. Im Gesamtportfolio war der Leerstand im September 2018 mit 5,6% leicht gesunken im Vergleich zum Jahresbeginn (5,8%).

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug zum 30. September 2018 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,4% nach 2,0% p.a. im Vorjahr. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,8% nach 3,1% im Geschäftsjahr 2017. Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten neun Monaten 2018 auf EUR 13,96 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 5,12 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 8,84 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 18,60 je m² nach EUR 15,12 je m² im Jahr 2017, EUR 15,41 je m² in 2016 und EUR 15,15 je m² in 2015. Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. September 2018:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert Sep. 2018 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Sep. 2018 %	Leerstand Dez. 2017 %	Netto-Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermietungs-miete EUR/m ²	I-f-I Miet-wachstum (y-0-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt** (y-0-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
Berlin	9.910	565.577	604,2	6,0	4,9	4,9*	5,59	6,13	3,5	5,4	4,95	9,21
Chemnitz	7.617	442.265	313,0	7,4	10,2	9,7*	4,84	4,84	0,7	2,1	5,06	22,55
Dresden	6.336	411.431	462,9	5,8	3,2	3,1*	5,60	5,86	2,2	2,6	3,19	3,87
Erfurt	10.522	592.333	563,5	6,2	3,3	1,7*	5,10	5,60	1,4	1,2	3,69	6,31
Gera	9.747	567.396	405,4	7,5	9,2	8,6*	4,94	5,42	1,8	1,7	3,96	12,98
Hamburg	7.078	435.255	457,7	6,2	3,9	4,0*	5,63	5,88	3,8	3,5	9,44	4,05
Leipzig	10.222	607.980	507,5	7,0	4,9	3,6*	5,13	5,48	2,7	2,0	3,95	4,00
Rhein-Ruhr	4.222	269.780	279,7	6,0	2,4	2,9*	5,34	5,47	1,1	1,3	10,35	5,81
Rostock	5.616	336.283	314,8	6,6	3,8	3,2*	5,38	5,71	1,5	2,8	3,92	10,85
Salzgitter	9.178	563.159	477,3	7,0	4,9	5,2*	5,22	5,42	3,5	4,2	5,51	8,98
Wohn-einheiten	80.448	4.791.461	4.386,0	6,5	5,2	4,8*	5,26	5,57	2,4	2,8	5,12	8,84
Akquisitionen	115	5.990	6,0	5,0	6,8	14,4	4,50					
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.185	151.368	-	-	17,0	17,6	7,62	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	81.748	4.948.819	4.392,0	6,8	5,6	5,7	5,33	-	-	-	-	-
Sonstige***	167	32.178	91,3	4,9	5,6	9,9	12,23	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	81.915	4.980.997	4.483,3	6,8	5,6	5,8	5,38	-	-	-	-	-

* Exkl. Akquisitionen 2017 **inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen *** beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

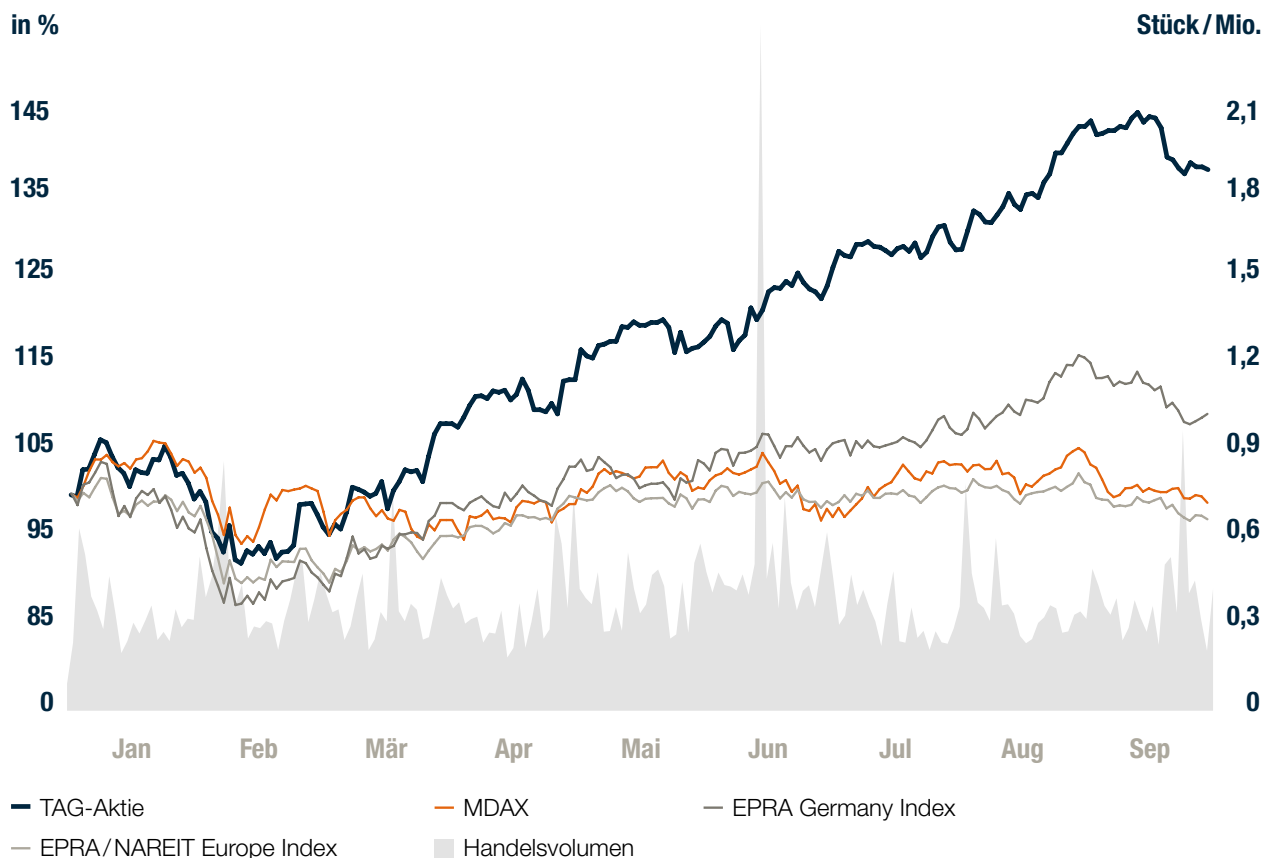
Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland

Im Oktober 2018 wurde der dritte TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland in Folge veröffentlicht. Für die Studie wurden erneut 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte von dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner Deutschland analysiert. Die Ergebnisse belegen u.a. die positive demografische Entwicklung in den neuen Bundesländern und zeigen erstmalig das attraktive Risiko-Rendite-Verhältnis für Immobilieninvestoren in Ostdeutschland auf.

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

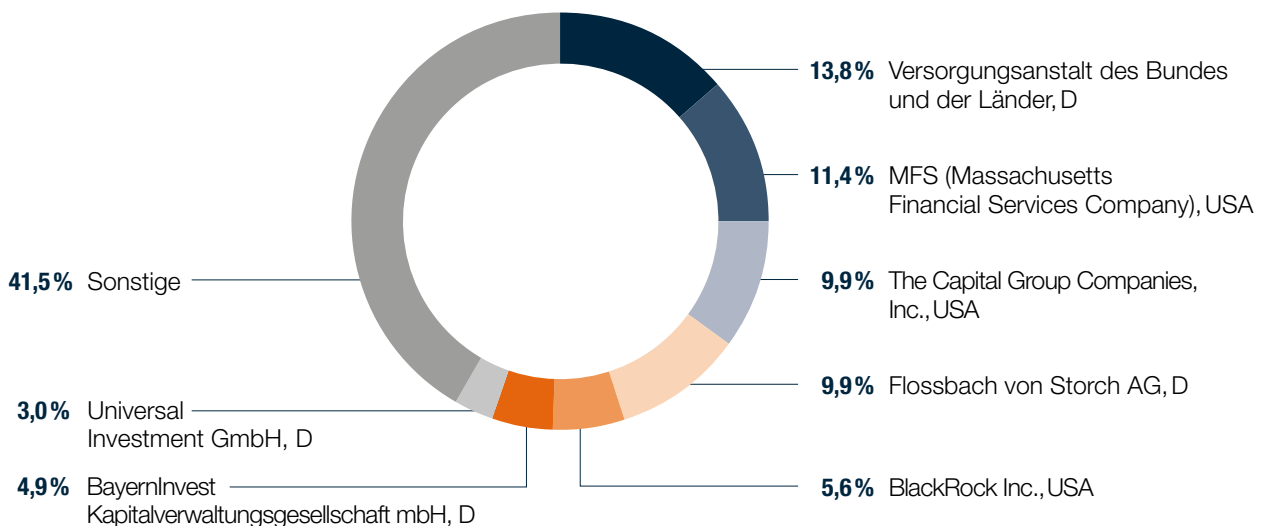
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich in den ersten drei Quartalen 2018 überaus positiv und wurde am 30. September 2018, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2017 von EUR 15,84, mit EUR 20,50 festgestellt (+29%). Die Vergleichsindizes MDAX und EPRA Europe gaben demgegenüber innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2018 um ca. 2% nach. Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, konnte in dem Zeitraum 7% gutmachen.



Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2017 unverändert bei EUR 146.498.765 bzw. 146.498.765 Aktien. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2018 auf EUR 3,0 Mrd. nach EUR 2,3 Mrd. zum 31. Dezember 2017. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,88% des Grundkapitals, 0,12% des Grundkapitals (177.115 Stück Aktien zum 30. September 2018 nach 60.000 Stück zum 31. Dezember 2017) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 30. September 2018) verdeutlicht:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 23. Mai 2018 in Hamburg stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je Aktie, nach EUR 0,57 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2017 zur Abstimmung gestellt. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2018 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,73 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

Neue Rechnungslegungsvorschriften und Ausweisänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche Effekte der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 (Finanzinstrumente) im Geschäftsjahr 2018

Der Standard legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht-finanziellen Posten fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Er enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC), zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI). Der Standard eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar.

Die TAG hat in der Vergangenheit diverse Eigenkapitalinstrumente, für die kein notierter Preis an einem aktiven Markt vorlag und deren Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, zu Anschaffungskosten bewertet. Aus der erstmaligen Einstufung dieser Instrumente als FVTPL ergab sich eine Aufwertung um EUR 1,0 Mio., die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung anderer Finanzinstrumente ergaben sich nicht.

Die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten wird nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden. Hieraus ergab sich zum 1. Januar 2018 ein zusätzlicher Wertminderungsbedarf von rund EUR 0,1 Mio., der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Diese Anpassung betraf ausschließlich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen). Für die übrigen finanziellen Vermögenswerte ergab sich kein zusätzlicher Wertminderungsbedarf.

Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb weitgehend unverändert.

Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst.

Der kumulierte Effekt aus der Bewertung der anderen finanziellen Vermögenswerte zum Zeitwert (+EUR 1,0 Mio.) sowie der Anwendung des Modells der erwarteten Verluste auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (-EUR 0,1 Mio.) wird als Effekt aus der Erstanwendung IFRS 9 erfolgsneutral im Eigenkapital zum 1. Januar 2018 gezeigt.

Wesentliche Effekte der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 (Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden) im Geschäftsjahr 2018

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten die Vermietungsleistungen, die Leasingkomponenten darstellen und linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst werden, sowie davon zu trennende Nicht-leasingkomponenten, d.h. Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden.

Die Abrechnung der Betriebskosten wurde bislang als Nettoausweis saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebskosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt.

Zu diesem Zweck wurden die Nebenkosten drei Kategorien zugeordnet:

- Eigenleistung
- Fremdleistung
- Keine Leistung/Weiterbelastung

Auf Basis des IAS 18 wurde die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 ist nunmehr entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Darüber hinaus beinhalten die Betriebskosten auch Komponenten, die einem Mieter keinen separaten Nutzen stiften und somit keine abgrenzbaren Leistungen darstellen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgte eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Komponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Sämtliche Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden, werden entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert mit den korrespondierenden Erlösen dargestellt. Die Erlösrealisierung erfolgt mit der Leistungserbringung. Der Ausweis erfolgt für weiterbelastete, fremderbrachte Leistungen innerhalb der Umsätze aus Vermietung. Leistungen der konzerneigenen Tochtergesellschaften werden innerhalb des Dienstleistungsergebnisses ausgewiesen.

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Die angegebenen Umsatzerlöse sind in der Segmentberichterstattung nicht enthalten, da die Segmentumsatzerlöse analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) beinhalten.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erlösrealisierung und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 1. Januar 2018. Weiterhin ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Zwischenberichtsperiode, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Entgegen der im Geschäftsbericht 2017 beschriebenen Absicht wurde bei der Erstanwendung die retrospektive Methode angewendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde insofern die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst.

Die erstmalig zum 31. Dezember 2017 vorgenommene Darstellung eines separaten Dienstleistungsergebnisses wurde beibehalten. Hierbei wurde der Erweiterung des bestehenden Geschäftsmodells um weitere Dienstleistungen in den Bereichen Multimedia und Energiemanagement, neben den bereits bestehenden Hausmeisterdienstleistungen, Handwerkertätigkeiten und der WEG-Verwaltung, Rechnung getragen. Im Rahmen dieser Ausweisänderung wurden zuvor saldirt unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesene Dienstleistungserträge und korrespondierende Aufwendungen (überwiegend Multimedia- und Energiemanagementdienstleistungen sowie Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten) ebenso wie zuvor unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Dienstleistungserträge (im Wesentlichen aus der WEG-Verwaltung) gesondert als Umsatzerlöse und Aufwendungen aus Dienstleistungen dargestellt.

Weitere Details zur Zusammensetzung der Erträge und Aufwendungen sind auch in den Ausführungen zur Ertragslage im Abschnitt „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ dargestellt.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich, unter Berücksichtigung der oben erläuterten Ausweisänderungen, für die ersten neun Monate 2018 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR (angepasst)
Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“)	226,1	218,0
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	54,3	58,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	14,3	13,0
Gesamt	294,7	289,6

Die Netto-Ist-Miete des Konzerns konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 218,0 Mio. um rund 3,7% auf EUR 226,1 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Geschäftsjahr 2017 neu übernommenen Bestände sowie das gute operative Mietwachstum.

Die einzelnen Positionen der Aufwendungen aus Vermietung ergeben sich wie folgt:

Aufwendungen aus Vermietung	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	24,8	21,7
Betriebskosten Leerstand	7,4	7,3
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7,2	8,9
Wertminderungen Mietforderungen	4,1	3,3
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	43,5	41,2
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherungen	68,6	71,6
Gesamt	112,1	112,8

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 176,8 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 182,6 Mio. im dritten Quartal 2018.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und die zugehörigen Verkaufsergebnisse sind nachfolgend dargestellt:

Verkaufsergebnis	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	74,2	34,8
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-74,2	-34,4
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	0,4
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5,8	2,7
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-5,5	-2,2
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	0,3	0,5
Gesamt	0,3	0,9

Das Dienstleistungsergebnis verteilt sich auf die Serviceleistungen des TAG-Konzerns sowie auf anteilig darauf enthaltene Grundsteuer und Gebäudeversicherung wie folgt:

Dienstleistungsergebnis	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR (angepasst)
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	25,0	19,0
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	2,2	1,7
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,3	0,9
Sonstige Dienstleistungserträge	3,9	3,5
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	32,4	25,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-19,3	-14,9
Gesamt	13,1	10,2

In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Inhalte der sonstigen betrieblichen Erträge zusammengefasst:

Sonstige betriebliche Erträge	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR (angepasst)
Kostenerstattungen	1,3	0,7
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,7	0,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,6	1,1
Sonstige periodenfremde Erträge (z.B. Erträge aus wertberechtigten Forderungen)	0,6	0,6
Zuschüsse	0,5	0,0
Übrige	0,9	1,1
Gesamt	4,6	4,4

Das Ergebnis aus Fair-Value Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien ist nachfolgend dargestellt.

Bewertungsergebnis	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Renditeliegenschaften		
Bewertungsergebnis Bestandsimmobilien	229,5	48,1
davon aufgrund geänderter Markteinschätzungen hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0,0	-256,5
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	229,5	304,8
Bewertungsergebnis aus Immobilienkäufen	0,1	-6,2
	229,6	41,9
Vorratsimmobilien		
Wertaufholung Vorratsimmobilien (Vorjahr: -minderung)	0,2	-2,6
davon aufgrund geänderter Markteinschätzungen hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0,0	-0,2
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	0,2	-2,4
Gesamt	229,8	39,3

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 32,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 30,6 Mio.). Zum 30. September 2018 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 980 Mitarbeiter nach 959 Mitarbeitern zum Ende des dritten Quartals 2017.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 3,1 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 2,7 Mio.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,2	3,7
Raumkosten	1,5	1,4
IT-Kosten	1,2	1,0
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,1	1,1
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,0	1,0
Personalnebenkosten	0,6	0,9
Investor Relations	0,4	0,4
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,4	0,4
Werbekosten	0,3	0,4
Versicherungen	0,3	0,4
Beiträge und Spenden	0,3	0,3
Übrige	1,2	1,7
Gesamt	12,5	12,7

Für die ersten neun Monate 2018 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende EBITDA-Marge:

	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
EBIT	382,3	185,6
Bewertungsergebnis	-229,8	-39,3
Abschreibungen	3,1	2,7
Verkaufsergebnis	-0,3	-0,9
EBITDA (bereinigt)	155,3	148,1
Netto-Ist-Miete	226,1	218,0
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,7%	67,9%

Im Juni 2018 wurde eine bestehende Unternehmensanleihe mit ursprünglicher Laufzeit bis zum 25. Juni 2020 über EUR 125,0 Mio. vorzeitig unter Auszahlung der noch offenen Zinskupons zurückgekauft. Der vorgezogene Zinsaufwand in Höhe von EUR 9,5 Mio. wird als Sondereffekt im Netto-Finanzergebnis berücksichtigt. Darüber hinaus resultiert aus der Bewertung von Derivaten (hier zum ganz wesentlichen Teil auf den als Derivat bilanzierten Teil der im August 2017 begebenen Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio.) ein Bewertungsverlust von EUR 21,9 Mio., sodass sich insgesamt das negative Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, von EUR 67,9 Mio. zum 30. September 2017 auf EUR 75,3 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 erhöhte. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich demgegenüber zum 30. September 2018 auf EUR 42,4 Mio. nach EUR 51,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Finanzergebnis		
Beteiligungsergebnis	0,5	0,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-0,3
Zinsertrag	0,9	1,6
Zinsaufwand	-76,6	-69,4
Finanzergebnis	-75,3	-67,9
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	1,3	0,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	9,8	13,1
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivative)	21,8	2,5
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-42,4	-51,5

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Ertragsteuern		
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	3,6	3,1
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,1	-0,3
Latente Steuern	54,9	21,3
Gesamt	58,4	24,1

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 ein Konzernergebnis von EUR 248,6 Mio. nach EUR 93,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zu dieser deutlichen Ergebnisverbesserung von EUR 155,0 Mio. trugen im operativen Bereich insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 5,8 Mio. gestiegene Mietergebnis und das um EUR 2,9 Mio. verbesserte Dienstleistungsergebnis bei. Darüber hinaus wirkte sich insbesondere das Bewertungsergebnis mit einer Steigerung von EUR 190,5 Mio. positiv auf das Konzernergebnis aus.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) für die ersten neun Monate 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Konzernergebnis	248,6	93,6
Ertragsteuern	58,4	24,1
Finanzergebnis	75,3	67,9
EBIT	382,3	185,6
Bewertungsergebnis	-229,8	-39,3
Abschreibungen	3,1	2,7
Verkaufsergebnis	-0,3	-0,9
EBITDA (bereinigt)	155,3	148,1
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-42,4	-51,5
Tatsächliche Ertragsteuern	-3,6	-2,8
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-0,6
FFO I	108,7	93,2
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-9,9	-9,2
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	98,8	84,0
Modernisierungs-Capex	-32,5	-20,4
AFFO	66,3	63,6
Verkaufsergebnis	0,3	0,9
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	109,0	94,1
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.347	145.464
FFO I je Aktie in EUR	0,74	0,64
AFFO je Aktie in EUR	0,45	0,43

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um EUR 15,5 Mio. (+17%) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 7,2 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trugen auch ein um EUR 9,1 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis zu dieser positiven Entwicklung bei.

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2018 auf EUR 4.722,6 Mio. nach EUR 4.634,5 Mio. zum 31. Dezember 2017. Zum 30. September 2018 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 4.483,3 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.275,4 Mio.), davon entfallen EUR 4.333,8 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.166,0 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

Renditeliegenschaften	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Stand per 1. Januar	4.166,0	3.777,8
Übertragung aus eigengenutzten Sachanlagen	0,1	0,0
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	9,4	0,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	42,9	8,1
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-91,5	-12,8
Veräußerungen	-22,7	-0,8
Marktwertveränderungen	229,6	-0,3
Stand per 30. September	4.333,8	3.772,0

Die TAG hat in ihrem Portfolio in den ersten drei Quartalen 2018 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 67,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 51,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 24,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 42,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,6 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	19,1	8,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	13,4	11,7
Mieterwechsel	9,9	9,1
Gesamte Modernisierungsaufwendungen	42,4	29,6

Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen von EUR 5,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,5 Mio.) an. Diese entfallen zum ganz überwiegenden Teil auf eine ehemalige Gewerbeimmobilie, die gegenwärtig zu Studenten- bzw. Mikroapartments umgebaut wird. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

Die aktiven latenten Steuern stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	30.09.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Steuerliche Verlustvorräte	44,1	49,9
Derivative Finanzinstrumente	9,0	2,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-9,9	-6,6
Gesamt	43,2	45,4

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

Passive latente Steuern	30.09.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Bewertung Renditeliegenschaften	420,4	364,9
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-8,7	-6,0
Gesamt	411,7	358,9

Finanzlage und Eigenkapital

Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellen sich wie folgt dar:

	30.09.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	147,3	263,7
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-3,0	-14,4
Finanzmittelfonds (laut Kapitalflussrechnung)	144,3	249,3

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2018 gezahlten Dividende von EUR 95,1 Mio., im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 152,6 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. September 2018 auf EUR 1.799,2 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.646,6 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,1% nach 35,5% zum 31. Dezember 2017.

Die Berechnung des Net Asset Values (NAV) nach EPRA-Empfehlungen stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	30.09.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.773,6	1.625,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivate Finanzinstrumente	411,3	362,3
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	29,6	8,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	32,6	24,8
EPRA NAV	2.247,1	2.021,4
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.322	146.439
EPRA NAV je Aktie in EUR	15,36	13,80

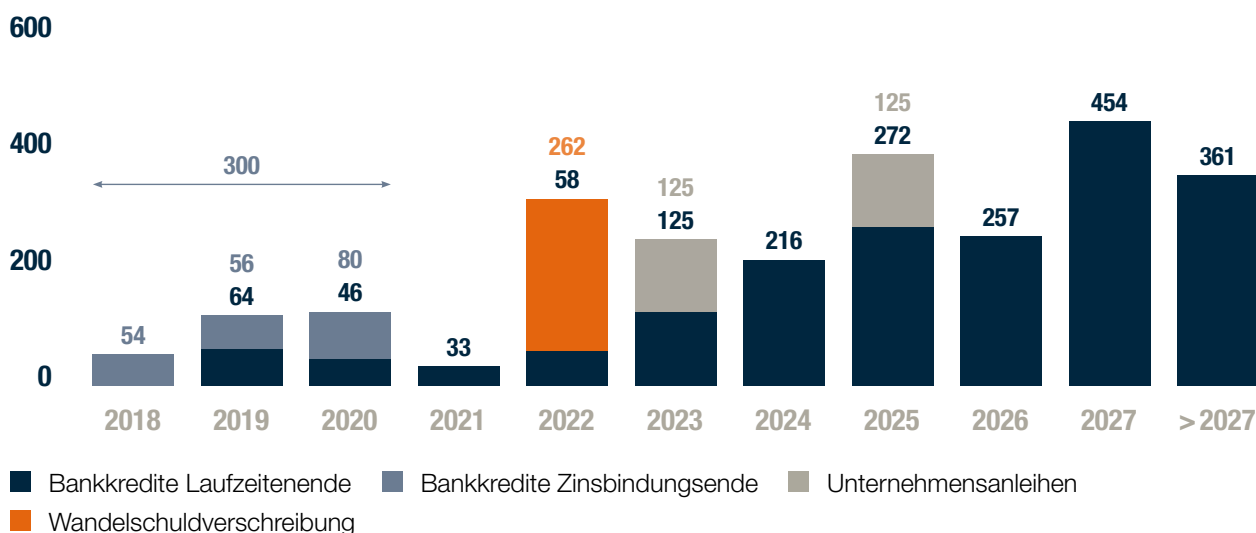
Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

	01.01. - 30.09.2018 Mio. EUR	01.01. - 30.09.2017 Mio. EUR
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.871,5	1.935,4
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	249,8	322,2
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256,8	256,2
Liquide Mittel	-147,3	-263,7
Nettofinanzverschuldung	2.230,8	2.250,1
Buchwert Renditeliegenschaften	4.333,8	4.166,0
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,5	9,8
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	48,4	48,1
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	91,6	51,5
Immobilienvolumen	4.483,3	4.275,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	32,6	24,8
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,5	-0,3
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	4.515,4	4.299,9
LTV	49,4%	52,3%

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 30. September 2018 auf 2,20% nach 2,24% zum 31. Dezember 2017. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. September 2018 auf 1,96% nach 2,34% zum 31. Dezember 2017.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2018 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 300 Mio. (Q4 2018: EUR 54 Mio.; 2019: EUR 120 Mio.; 2020: EUR 126 Mio.) werden innerhalb der nächsten knapp drei Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 1,76% (2018 auslaufende Kredite) bzw. 3,54% (2019 auslaufende Kredite) und 3,65% (2020 auslaufende Kredite). Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren weiterhin mit einer Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Vorbemerkung

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2018 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Zukunftsgerichtete 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 staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2018 bleiben unverändert

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2018, die in Bezug auf den FFO, die Dividende und das EBT zuletzt mit Veröffentlichung der Halbjahreszahlen zum 30. Juni 2018 angepasst wurden und im Übrigen (in Bezug auf den NAV, den Leerstand und das Mietwachstum) noch mit den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 veröffentlichten Werten gelten, bleiben unverändert fortbestehen.

Neue FFO- und Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2019

Mit dem heutigen Zwischenbericht zum 30. September 2018 veröffentlichen wir auch erstmalig eine Prognose für den FFO und die Dividende für das Geschäftsjahr 2019, die sich wie folgt darstellt:

- FFO (FFO I ohne Verkäufe) 2019: EUR 154 Mio. bis EUR 156 Mio. (2018: EUR 141 Mio. bis EUR 143 Mio.) bzw. EUR 1,06 je Aktie (2018: EUR 0,97), entspricht einem Anstieg um 9% im Jahresvergleich
- Dividende je Aktie für 2019: EUR 0,80 (für 2018: EUR 0,73), entspricht ebenfalls einem Anstieg von 9% im Jahresvergleich und einer unveränderten Ausschüttungsquote von 75% des FFO

Der für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Anstieg des FFO um EUR 13 Mio. beruht im Wesentlichen auf höheren Mieteinnahmen (ca. +EUR 9 Mio.), gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (ca. -EUR 2 Mio.), geringeren Finanzierungskosten (ca. +EUR 9 Mio.) und höheren tatsächlichen Ertragsteuern (ca. -EUR 3 Mio.). Die Prognose unterstellt zudem, dass im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 rund 500 Wohnungen aus dem laufenden kleinteiligen Verkaufsgeschäft und rund 1.600 Einheiten, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen (sog. „non-core assets“), veräußert werden, woraus sich eine in der obigen Prognose bereits berücksichtigte FFO-Reduzierung von ca. EUR 3 Mio. ergibt. Weitere Akquisitionen sind in der Prognose demgegenüber nicht berücksichtigt.

Die Prognosen zum EBT, zum NAV und zur voraussichtlichen Entwicklung des Leerstands und des Mietwachstums in 2019 werden wie in den Vorjahren mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 bekannt gegeben.

Hamburg, 30. Oktober 2018



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	4.333.755	4.166.008
Immaterielle Vermögenswerte	983	1.825
Sachanlagen	24.929	23.992
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.292	6.537
Latente Steuern	43.237	45.434
	4.410.196	4.243.796
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	48.403	48.149
Andere Vorräte	556	318
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.757	8.716
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.661	7.066
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.090	11.324
Liquide Mittel	147.335	263.669
	220.802	339.242
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	91.595	51.502
	4.722.593	4.634.540

Passiva in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.322	146.439
Kapitalrücklage	777.546	779.689
Andere Rücklagen	1.035	-66
Kumuliertes Konzernergebnis	848.671	699.848
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.773.574	1.625.910
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	25.646	20.738
	1.799.220	1.646.648
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.814.955	1.858.037
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	248.711	124.930
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256.639	255.628
Derivative Finanzinstrumente	29.572	8.030
Rückstellungen für Pensionen	5.670	5.942
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.879	6.648
Latente Steuern	411.679	358.910
	2.774.105	2.618.125
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.584	77.399
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	1.063	197.291
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	136	547
Derivative Finanzinstrumente	0	328
Ertragsteuerschulden	9.030	7.805
Sonstige Rückstellungen	28.875	37.117
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.509	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.071	41.486
	149.268	369.767
	4.722.593	4.634.540

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2018	01.01. - 30.09.2017 (angepasst*)	01.07. - 30.09.2018	01.07. - 30.09.2017 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung	294.706	289.649	98.756	96.203
Aufwendungen aus Vermietung	-112.063	-112.821	-37.216	-37.322
Mietergebnis	182.643	176.828	61.540	58.881
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	80.020	37.554	20.688	5.897
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-79.743	-36.658	-20.555	-5.585
Verkaufsergebnis	277	896	133	312
Umsätze aus Dienstleistungen	32.438	25.038	10.649	10.630
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-19.323	-14.867	-5.987	-4.754
Dienstleistungsergebnis	13.115	10.171	4.662	5.876
Sonstige betriebliche Erträge	4.540	4.406	1.194	1.343
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	229.842	39.341	-192	-173
davon aufgrund geänderter Markteinschätzung hinsichtlich Erwerbsnebenkosten	0	-256.660	0	0
davon aufgrund Veränderung anderer Marktparameter	229.842	296.001	-192	-173
Personalaufwand	-32.521	-30.598	-10.963	-10.466
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3.110	-2.712	-1.104	-940
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.527	-12.720	-4.159	-4.394
EBIT	382.259	185.612	51.111	50.439
Beteiligungsergebnis	451	169	56	56
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-7	0	-2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-261	0	0
Zinsertrag	869	1.613	240	504
Zinsaufwand	-76.592	-69.339	-13.876	-26.847
EBT	306.987	117.787	37.531	24.150
Ertragsteuern	-58.417	-24.145	-7.319	-4.542
Konzernergebnis	248.570	93.642	30.212	19.608
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	4.638	1.709	569	283
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	243.932	91.993	29.643	19.325
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,67	0,64	0,20	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,61	0,63	0,19	0,14

*Zu den Anpassungen siehe Abschnitt „Neue Rechnungslegungsvorschriften und Ausweisänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.09.2018	01.01. - 30.09.2017
Konzernergebnis	248.570	93.642
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	75.723	67.726
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.505	2.766
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	3.110	2.973
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	- 451	- 162
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	- 229.842	- 39.341
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	- 59	- 442
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	20	0
Wertminderungen auf Mietforderungen	4.101	3.331
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	54.913	21.379
Veränderungen der Rückstellungen	- 8.514	- 4.166
Erhaltene Zinsen	392	1.142
Gezahlte Zinsen	- 54.069	- 58.817
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	1.125	60
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	6.474	- 4.728
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	5.143	5.382
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	110.141	90.745
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	74.232	19.643
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 52.323	- 175.857
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	10	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 3.323	- 7.949
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	- 8	- 53
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	432	292
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	19.020	- 163.924
Erwerb eigener Anteile	- 2.377	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	510	50.417
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	259.229
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen	- 325.398	- 121.022
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	248.643	0
Dividendenzahlung	- 95.109	- 83.470
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	- 959	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	28.412	664.110
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 87.808	-575.813
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 234.086	193.451
Zahlungswirksame Veränderungen	- 104.925	120.272
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	249.247	67.046
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	144.322	187.318

FINANZKALENDER 2019 DER TAG

Veröffentlichungen / Termine

6. März 2019	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018
25. April 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2019
7. Mai 2019	Hauptversammlung, Hamburg
8. August 2019	Veröffentlichung des Zwischenberichts 2. Quartal 2019
30. Oktober 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2019



TAG Firmensitz Hamburg

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
Telefon +49 40 380 32 - 300
Telefax +49 40 380 32 - 388
ir@tag-ag.com

Die Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2018 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 32-390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com