

# TAG 2017



Jahresabschluss 2017

# **TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Lagebericht und Jahresabschluss 2017**

nach HGB

### **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	3 - 40
Bilanz	41 - 42
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Anhang	44 - 57
Anlagenspiegel	58
Anteilsbesitzliste	59 - 60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	64
Bestätigungsvermerk	61 - 67
Kontakt	68

# **TAG Immobilien AG Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

### **I. Grundlagen der Gesellschaft und des Konzerns**

#### **a) Überblick über die TAG Immobilien AG und Konzernstrategien**

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2017 rund 83.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. Dezember 2017 EUR 2,3 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 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das bestehende Geschäftsmodell um zwei Felder erweitert. Seit der Gründung konzerneigener Tochtergesellschaften erfolgen zum einen die Multimediaversorgung von Mietern und zum anderen die gewerbliche Wärmelieferung (Energiemanagement) in konzerneigenen Beständen.

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 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.

## **b) Konzernstruktur und Organisation der TAG**

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt die Funktionen einer Managementholding wahr und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, IT, Einkauf und Recht sind direkt in der TAG Immobilien AG angesiedelt. Der Konzern besteht aus weiteren Teilkonzernen, operativen Tochtergesellschaften und den Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden.

Zum 31. Dezember 2017 besteht der Konzern wie im Vorjahr aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die so genannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen den in der Segmentberichterstattung des Konzernabschlusses dargestellten Segmenten. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestandes und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Mieterzufriedenheit zu betreuen.

Aufgrund der dezentralen Organisationsstruktur ist der LIM unmittelbar in die von ihm betreuten Bestände involviert. Er ist für die Budgets und deren Überwachung sowie die Planung und Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt in jeder Region über einen eigenen LIM, der das gesamte Portfolio verwaltet. Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Strategisches Immobilienmanagement und Zentraler Einkauf Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Business Appartements, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG)
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor- und Public-Relations, ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkassio, IT, Compliance, Interne Revision, WEG-/Fremdverwaltung

## **Steuerungssystem**

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein.

### Operative Kennzahlen

Wesentliche operative Kennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind:

- die Entwicklung der Mieten
- und die Entwicklung des Leerstands.

Daneben werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie die Deckungsbeiträge (als Saldo der Mieten abzüglich Mietaufwendungen und bestimmter Personal- und Sachkosten) errechnet und berichtet. Sämtliche operativen Kennzahlen werden getrennt nach den einzelnen LIM-Regionen ermittelt.

### Konzernsteuerung

Für Zwecke der Konzernsteuerung werden regelmäßig die Entwicklung des

- Net Asset Values (NAV) sowie
- der Funds from Operations (FFO)

geplant und ermittelt. Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) regelmäßig berechnet und an den Vorstand berichtet.

Der NAV ermittelt sich aus dem Eigenkapital (ohne Minderheiten) zuzüglich latente Steuern auf Renditeliegenschaften und Derivate, zuzüglich dem Fair Value der Derivate, abzüglich pauschaler Transaktionskosten.

Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Immobilienverkäufen bereinigt.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von zwölf Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Ebene der einzelnen Gesellschaften und auf Konzernebene sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt dem zuständigen Vorstandsmitglied (CFO) obliegt.

## **Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Immobilienmarkt**

Relevante gesellschaftliche Entwicklungen bzw. Megatrends betreffen aus unserer Sicht vor allem die Urbanisierung sowie die demographische Entwicklung und Migration.

Der Urbanisierungstrend wirkt sich auch im Osten Deutschlands positiv aus. Großstädte wie Berlin, Leipzig, Jena und Dresden sind in den vergangenen Jahren klare Zuzugsgewinner. Dasselbe trifft auch auf einzelne Landeshauptstädte wie etwa Potsdam, Erfurt oder Magdeburg zu. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen viele junge Menschen an, die urban leben wollen, sich aber die Mieten in den Großstädten nicht leisten können. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert.

Die demographische Entwicklung in Deutschland ist unverändert ein treibender Einflussfaktor für den Immobiliensektor: In den letzten drei Jahren war die Bevölkerungsstruktur vor allem durch Migration (Zu- und Abwanderung) geprägt, Deutschland ist weiterhin das Hauptzielland Asylsuchender in der Europäischen Union. Laut Berechnungen des statistischen Bundesamtes aus dem Frühjahr 2017 sollte die Bevölkerung Deutschlands in den nächsten fünf Jahren bei einem Niveau von heute knapp 83 Mio. bleiben, wenn nicht sogar steigen. Die Gesamtbevölkerung stieg im Jahr 2016 um 346.000 Personen (+0,4%), im Vorjahr war ein noch höherer Anstieg um 1,2% bzw. um 978.000 Personen zu verzeichnen. Ende 2016 betrug der Anteil ausländischer Staatsbürgerinnen und Staatsbürger 9,2 Mio. (+6,6% im Vergleich zum Vorjahr), für 2017 wird eine Nettozuwanderung aus dem Ausland von mindestens +450.000 Personen geschätzt. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum wird daher weiter steigen. Bundesweit fehlen nach Schätzungen aktuell rund eine Millionen Wohnungen. Um der hohen Nachfrage und der Angebotsknappheit entgegenzuwirken, wurden zwischen Januar und November 2017 313.700 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, im Vorjahr waren es jedoch noch rund 8% mehr.

## **Nachhaltige Unternehmensentwicklung**

Als großem Wohnungsunternehmen kommt der TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung zu. Daher beziehen wir Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie ein. Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung dabei als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträge schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement. Und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Unsere bisherige Berichterstattung zu diesem Thema haben wir fortentwickelt und veröffentlichen in diesem Jahr erstmals einen separaten Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert.

Die nachfolgenden Aspekte stellen die diesbezüglichen Schwerpunkte im Konzern dar:

### 1. Mitarbeiter

Ein nachhaltiges Personalmanagement ermöglicht es, die Kompetenzen und Potenziale unserer Mitarbeiter zielgerichtet einzusetzen und weiterzuentwickeln. Es fördert die Motivation und das Engagement unserer Mitarbeiter und trägt maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Wichtige Faktoren sind dabei eine wertschätzende Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, hohem Verantwortungsbewusstsein und konstruktivem Austausch. Wir legen großen Wert auf eine vielfältige Belegschaft und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen.

Auch im Hinblick auf den demographischen Wandel und den zunehmenden Fachkräftemangel ist es für uns wichtig, unsere Mitarbeiter gezielt zu qualifizieren und im Unternehmen zu halten. Durch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten können wir Mitarbeitern und dem Unternehmen den größten Nutzen bieten. Dafür unterstützen wir unsere Mitarbeiter durch umfangreiche Weiterbildungsangebote und bilden Schulabsolventen in verschiedenen Immobilienberufen aus.

### 2. Soziales Engagement

Attraktive Wohnungsbestände und lebenswerte Wohnquartiere sowie guter Service sind für die Vermietbarkeit unserer Bestände entscheidend. Auch der regelmäßige und serviceorientierte Kontakt mit unseren Mietern vor Ort steigert die Mieterzufriedenheit und stärkt das gegenseitige Vertrauen. Starke Standorte mit einem gepflegten Wohnumfeld und Aufenthaltsmöglichkeiten, soziale Hilfsangebote, Dienstleistungen und eine intakte Infrastruktur sowie Freizeitangebote steigern unseren langfristigen Vermietungserfolg. Ein Schwerpunkt unseres lokalen und sozialen Engagements ist die Einrichtung und der Betrieb einer Vielzahl von Freizeit- und Familienzentren im unmittelbaren Umfeld unserer Bestände. Damit fördern wir das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt sowie eine hohe Identifikation unserer Mieter mit ihrem Quartier.

### 3. Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Energiewende und dem hohen Einfluss von Gebäuden und Wohnungen auf den Gesamtenergieverbrauch ist für einen großen Immobilienbestandshalter wie die TAG der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen und der Umwelt unabdingbar. Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement werden daher als wichtige Aspekte bereits in vielen Unternehmensprozessen berücksichtigt, insbesondere bei Instandhaltung und Modernisierung (z.B. Verwendung langlebiger Materialien und Wiederverwertung) sowie in Beschaffungsprozessen (z.B. durch elektronische Workflows und digitalisierte Akten). Weitere Möglichkeiten für Energieeinsparungen und Ressourcenschonung eröffnen sich durch unser neu aufgebautes Geschäftsfeld Energiemanagement.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht, der nicht Bestandteil dieses Lageberichts ist und der auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“ abrufbar ist.

## **Forschung und Entwicklung**

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG und der Marke „TAG Wohnen“ geschützt sind.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **a) Wirtschaftliche Lage**

#### **Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen Aufschwung basierend auf breiter binnen- und außenwirtschaftlich fundierter Basis. Im Jahr 2017 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Jahresdurchschnitt um 2,2 % höher als im Vorjahr und damit auf dem höchsten Stand seit 2011. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist einerseits die Binnenwirtschaft, insbesondere bei privaten und staatlichen Konsumausgaben (+2,0 % bzw. +1,4%) und Bauinvestitionen (+2,6 %). Die positiven Signale der nationalen Indikatoren lassen andererseits auch auf weiter steigende deutsche Exporte schließen und somit eine hohe außenwirtschaftliche Dynamik erwarten. Die Ausfuhren an Waren und Dienstleistungen nahmen z.B. allein im November 2017 um 2,3% zu. Die Zahl der Auftragseingänge und die allseits positiven Geschäftserwartungen deuten darauf hin, dass sich die gute Konjunktur in 2018 in Deutschland weiter fortsetzt.

Auch der Arbeitsmarkt spiegelt die positive Entwicklung wieder: Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2017 bei lediglich 5,3% (Vorjahr 5,8%), die Inflationsrate stand bei 1,7% und lag damit auf dem höchsten Stand der letzten 5 Jahre. Ursächlich für den Anstieg sind unter anderem höhere Mieten und die steigenden Preise für Energie und Lebensmittel. Parallel verzeichneten die Reallöhne - Bruttolöhne abzüglich der Verbraucherpreise – im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von ca. 0,7%. Laut Prognosen des Münchener Ifo- Instituts lag die Teuerungsrate in Deutschland zum Jahresende bei rund 1,7% und es wird erwartet, dass die Preise weiter steigen: in 2018 könnte die Teuerung mit 1,9% und im Jahr 2019 mit 2,2% zu Buche schlagen und damit dem höchsten Wert seit Mitte 2012 entsprechen. Nach Schätzungen der europäischen Zentralbank könnte die Inflation bei 2% liegen. Dies entspräche im Anstieg dem Idealwert für die Konjunktur und Preisstabilität.

Die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre war insgesamt vorteilhaft für Kreditnehmer und nachteilig für Sparer: Von einer kleinen Unterbrechung im Jahr 2011 abgesehen, hat die EZB die Zinsen in den vergangenen Jahren immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins, der sogenannte Hauptrefinanzierungssatz, liegt seit März 2016 bei 0%. Die aktuellen Hypothekenzinsen liegen überschlägig im Schnitt abhängig von den Zinsbindungsfristen zwischen 1,3% (5 Jahre), 1,5% (10 Jahre) und 2,0% (15 Jahre).

## Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien, unverändert attraktiv. Seit 2009 stieg das Transaktionsvolumen stetig und hatte im Jahr 2015 mit einem Rekordwert von EUR 79 Mrd. seinen Höhepunkt erreicht. In 2017 lag das Transaktionsvolumen nach EUR 66 Mrd. im Vorjahr mit EUR 73 Mrd. stabil auf hohem Niveau. Erneut dominieren die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2017 sowohl bei Gewerbeimmobilientransaktionen (53 %) als auch bei Wohnimmobilien (75 %) am aktivsten. Im Segment Wohnen wurden überwiegend kleinere und mittelgroße Portfoliodeals abgeschlossen.

## Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von jährlich über 500 Mrd. Euro entfallen 18,2% der gesamten Wertschöpfung auf die Immobilienwirtschaft. Damit ist die Immobilienwirtschaft deutlich größer als etwa die Automobilwirtschaft oder der Einzelhandel.

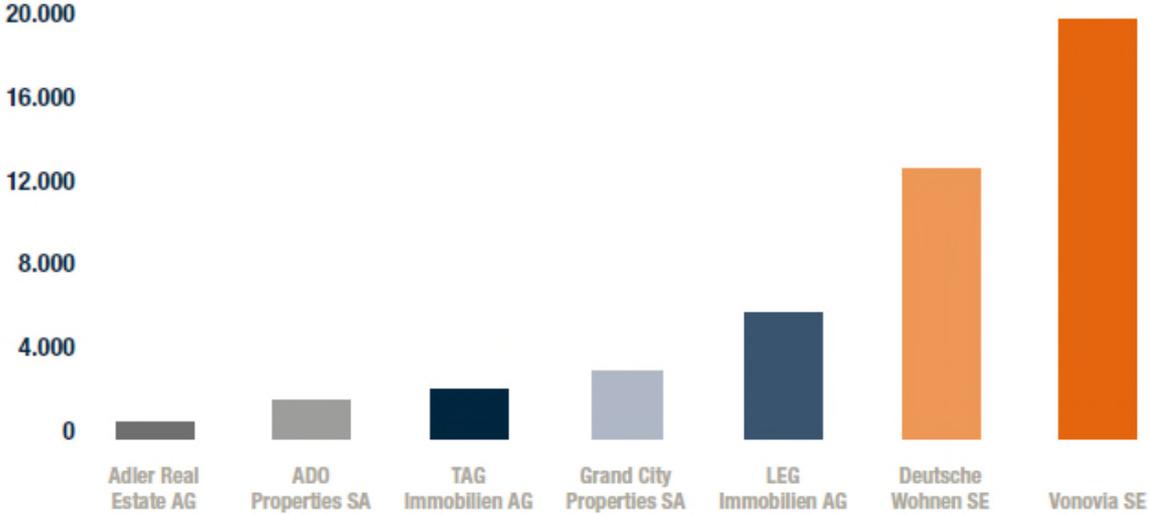
Die Immobilienwirtschaft ist gleichzeitig eine äußerst kleinteilige Branche mit über 815.000 Unternehmen und zusätzlichen 3,9 Millionen privaten Vermietern. Ein besonderes Charakteristikum ist die Stabilität der deutschen Immobilienwirtschaft. Trotz turbulenter makroökonomischer Rahmenbedingungen mit New Economy Krise, Finanzkrise und Staatsschuldenkrise hat sich die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren sehr kontinuierlich positiv entwickelt.

Wirtschaftszweig	Anzahl der Unternehmen	Umsatz in Mio. Euro	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
	2015	2015	2016*
Immobilienhandel	15.128	18.493	9.966
Vermietung und Verpachtung	232.854	97.829	108.475
Vermittlung und Verwaltung	54.282	29.545	133.859

Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Millionen Menschen in gut 41,4 Millionen Wohnungen und 19,4 Millionen Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3,79 Milliarden Quadratmetern. Mit einem Wert von 125.000 Euro verfügen deutsche Haushalte im Durchschnitt über ein relativ geringes Immobilienvermögen. Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist in den letzten Jahren leicht gestiegen. Sie liegt aber mit etwa 45,5% im europäischen Vergleich noch immer am unteren Rand und stagnierte zuletzt bzw. geht für die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahre seit 2013 sogar leicht zurück.

Besonders stark gewachsen ist aber der Markt für Immobilienaktien. Mittlerweile sind rund 90 Milliarden Euro über diese Form der indirekten Immobilienanlage in deutschen Immobilien gebunden. Auch offene und geschlossene Fonds sind in den letzten Jahren wieder gewachsen, wobei sich der Fokus zunehmend auf institutionelle Investoren richtet.

In der Vergleichsgruppe der börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften stellt sich die Marktkapitalisierung zum Jahresende 2017 bzw. der Aktienkursverlauf im Jahr 2017 wie folgt dar:



Quelle: Bloomberg

Der Gewerbliche Wohninvestmentmarkt schließt 2017 mit dem drittbesten Ergebnis der letzten 10 Jahre ab. Im Jahr 2017 wechselten Wohnimmobilien und Wohnungspakete ab einer Größe von 50 Wohneinheiten für rund EUR 14 Mrd. den Eigentümer, das entspricht einem Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Jahr 2016 um 7%. Die Zahl der gehandelten Wohnungen sank hingegen im Jahresvergleich um 16%. Insgesamt wurden in 2017 von Januar bis Ende Dezember circa 117.000 Wohnungen gehandelt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und einer anhaltenden Wohnungsknappheit ist das Interesse bei in- und ausländischen Investoren nach wie vor stark vorhanden, da das Investment kontinuierliche Erträge bei geringen Risiken verspricht.

Das treibt die Preise. Im Vergleich zum Jahr 2016 stiegen die durchschnittlichen Preise je Wohnung um 27% auf etwa 117.000 Euro an. Die stärksten Preiszuwächse wiesen dabei A- und C-Städte auf. In beiden Städtekatgorien stiegen die Durchschnittspreise im Jahresvergleich um rund ein Drittel, dies spiegelt vor allem die Mietwachstumserwartungen auch abseits der Metropolen wider.

Dass die Zahl der verkauften Wohneinheiten in fast allen Städtekatgorien zurückging, dürfte ein Ausdruck der Angebotsknappheit sein. Auch im Jahr 2017 waren offene Spezialfonds und Immobilien-AGs die mit Abstand größten Investoren. Der Anteil deutscher Käufer sank im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre (81%) leicht auf 77%. Unter den ausländischen Käufern waren Investoren aus der Schweiz und Frankreich am aktivsten.

Im laufenden Jahr 2018 dürfte ein Transaktionsvolumen von mehr als 15 Mrd. Euro erzielt werden, nicht zuletzt könnte hierzu die geplante Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE beitragen.

## **b) Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der TAG zählen**

### Norddeutschland (Segmente Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt bietet Hamburg neben Berlin einen wichtigen Wirtschaftszweig in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem derzeitigen Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Entsprechend stiegen die Wohnungspreise in Hamburg seit dem Jahr 2009 um mehr als 70% (im Jahr 2017 um rund 8% gegenüber dem Vorjahr) und auch für 2018 wird erneut ein kräftiger Anstieg erwartet. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich auch in einer weiter zunehmenden Bevölkerungszahl wider, mittlerweile leben 5,3 Mio. Menschen in der Metropolregion Hamburg (Hansestadt Hamburg rund 1,8 Mio. Einwohner im Dezember 2016). Die Arbeitslosenquote in der Stadt sank im Dezember 2017 auf 6,5%.

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen. Die Wirtschaftsstruktur ist überdurchschnittlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Besonders die Eisenbahn- und Stahlindustrie sowie der Fahrzeugbau machen Salzgitter zu einem der führenden Industriestandorte Niedersachsens. Zu den ansässigen internationalen Unternehmen zählen die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN sowie die Robert Bosch Elektronik GmbH. Im November 2017 zählte die Stadt Salzgitter rund 107.000 Einwohner und die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2017 bei 9,8 %.

### Berlin und Brandenburg (Segment Berlin)

Über 6 Millionen Menschen leben in Berlin und Brandenburg. Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte des Kontinents. Die Arbeitslosenquote fiel im Dezember 2017 auf einen Tiefenrekord von 8,4% und das starke Beschäftigungswachstum von rund 4% aus dem Jahr 2016 setzt sich erneut fort.

Berlin ist ein „Wohnfavorit“. Dies zeigt sich insbesondere am steigenden Miet- und Preisniveau. Im ersten Halbjahr 2017 stiegen die Angebotsmieten in Berlin auf 10,80 €/m<sup>2</sup> und nähern sich damit der Marke von 11,00 €/m<sup>2</sup>. Auch die Haus- und Wohnungspreise in Berlin stiegen 2017 um rund 10% gegenüber dem Vorjahr an. Dieser Anstieg wird auch für die Zukunft prognostiziert. Bis 2030 wird von einem Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner ausgegangen und das Angebot in Berlin mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum in mittlerem oder noch stärker im unteren Preissegment.

#### Weitere neue Bundesländer (Segmente Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Leipzig und Rostock)

Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart eine klare Trendwende. Immer häufiger finden Menschen aus den alten Bundesländern in Ostdeutschland ein neues Zuhause.

Deutschland befindet sich auf dem Weg in die Hochkonjunktur und davon kann auch Ostdeutschland profitieren. Die stabile Basis steht bereits – im Jahresverlauf legten Export und Investitionen enorm zu. In den ersten drei Quartalen 2017 waren in Ostdeutschland im Durchschnitt 130.000 mehr Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als im Vorjahreszeitraum.

Der zweite, im Oktober 2017 veröffentlichte, TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland belegt die positive demografische Entwicklung in den neuen Bundesländern. Zum einen sorgen Menschen aus dem Ausland weiterhin für einen Bevölkerungszuwachs, zum anderen kehren gerade ältere Menschen ihren Dörfern immer häufiger den Rücken und ziehen in die nächstgelegene Kreisstadt, wo es bessere Infrastrukturen und seniorengeeignete Wohnmöglichkeiten gibt.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind heute Wachstumsmotor für die Wirtschaft. Die Stadt Chemnitz verzeichnete im Dezember 2017 eine Arbeitslosenquote von 7,1 %. Im November lebten in Chemnitz mehr als 247.000 Einwohner.

Auch die Wohnungsnachfrage in Erfurt steigt weiter. Mit rund 210.000 Einwohnern, bietet die thüringische Hauptstadt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post, beitragen. Die Arbeitslosenquote der Stadt Erfurt ist zwischen 2010 und 2016 um 26,5% gesunken und lag im Dezember 2017 bei 6,6 %.

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Wirtschaft brummt, die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist rund 550.000 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2017 bei 6,1 %.

Geras Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung ein Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik, haben sich hier bereits angesiedelt. Grund dafür sind auch die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten. Die Arbeitslosenquote der Stadt Gera mit Ihren mittlerweile über 100.000 Einwohnern sank Ende Dezember 2017 auf 9,2%.

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt kontinuierlich zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Wirtschaftlich starke Branchen, unter anderem sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, machen den Standort besonders zukunftsfähig. Besonders junge Menschen zieht es nach Leipzig. Die Arbeitslosenquote der zum 31. Dezember 2017 rund 595.000 Einwohner umfassenden Stadt Leipzig lag im Dezember 2017 bei 7,0 %.

Rostock ist mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Das regionale Einzugsgebiet der Universitäts- und Hafenstadt umfasst einen Radius von 50 km mit rund 500.000 Einwohnern (Hansestadt Rostock rund 207.000 Einwohner). Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum. Die Arbeitslosenquote der Region Rostock lag Ende Dezember 2017 bei 6,3 %.

#### Nordrhein-Westfalen (Segment Rhein-Ruhr)

Das westlichste Bundesland in Deutschland, Nordrhein-Westfalen, ist in 2017 mit rund 18 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste der Republik. Mit 669,7 Mrd. EUR erwirtschaftet NRW 21,4 % des deutschen BIP 2016 und liegt damit an der Spitze der Bundesländer. Die industrielle Kernregion Deutschlands beheimatet internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen, sowie namhafte Handelsunternehmen wie zum Beispiel Aldi, Metro und Rewe. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2017 7,0 %.

#### **c) Geschäftsverlauf**

Die TAG Immobilien AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften und erzielt Zinserträge durch die Finanzierung des operativen Geschäftsbetriebs ihrer Tochtergesellschaften. Hierzu werden durch Anleihen und Kapitalerhöhungen eingeworbene Mittel an Konzerngesellschaften weitergereicht.

Die Gesellschaft selbst betreibt, mit Ausnahme eines Boardinghauses, kein eigenes operatives Immobiliengeschäft. Dieses wird innerhalb des Konzerns ausschließlich durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

## Kennzahlen im Konzern

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr in 2017 sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 97,0 Mio. auf EUR 127,4 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 0,72 auf EUR 0,87) deutlich gesteigert werden. Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2017 ursprünglich einen FFO I in Höhe von EUR 0,77 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 110 Mio. bis EUR 112 Mio. Diese Prognose wurde zum 30. Juni 2017 angehoben auf EUR 0,82 je Aktie, bzw. auf EUR 119 Mio. bis EUR 121 Mio. Mit einem FFO I von EUR 127,4 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 0,87 für das Geschäftsjahr 2017 wurde diese Prognose noch übertroffen.

Zum 31. Dezember 2017 beträgt der NAV EUR 13,80 je Aktie nach EUR 11,53 je Aktie im Vorjahr. Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2017 einen NAV in Höhe von EUR 11,60 bis EUR 11,70 je Aktie. Auch diese Prognose wurde übertroffen, was im Wesentlichen auf ein über den Erwartungen liegendes Bewertungsergebnis zurückzuführen war.

Die positive Entwicklung im Leerstandsabbau über die letzten Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2017 fortgeführt werden. In den Wohneinheiten des Konzerns konnte der Leerstand von 6,1% zu Jahresbeginn auf nur noch 4,8% zum Jahresende reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang um 1,3%-Punkte (Vorjahr: Rückgang um 1,6%-Punkte). Ein Rückgang in Höhe von 0,2%-Punkten war dabei in 2017 auf den Verkauf eines Wohnimmobilienbestands in Brandenburg an der Havel mit einer hohen Leerstandsquote zurückzuführen. Im Gesamtportfolio belief sich der Leerstand im Dezember 2017 trotz Ankäufen mit hohen anfänglichen Leerstandsquoten auf 5,8% nach 6,5% zu Jahresbeginn. Damit wurde die von uns im Vorjahr getroffene Prognose, die von einem Leerstand im Gesamtportfolio des Konzerns ohne wesentliche An- und Verkäufe von unter 6,0% ausging, erreicht.

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) wie im Vorjahr 2,0%. Inklusiv der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,1% (3,7% im Geschäftsjahr 2016). Damit wurde auch in Bezug auf das Mietwachstum die Prognose des Vorjahres, die von einem Anstieg der Mieten auf like-for-like-Basis zwischen 3,0% und 3,5% einschließlich der Effekte aus dem Leerstandsabbau ausging, erreicht.

## Akquisitionen

Die nachfolgend dargestellten Akquisitionen und Verkäufe wurden im operativen Immobiliengeschäft in den Tochtergesellschaften realisiert:

Abschluss des Vertrags	Brandenburg Feb. 2017	Sachsen- Anhalt März 2017	Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Thüringen Juni 2017	Sachsen Okt. 2017	Thüringen Nov. 2017	Gesamt/ gewichteter Durchschnitt 2017
Einheiten	1.441	1.252	1.445	328	480	4.946
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	4,77	4,82	4,78	4,91	4,32	4,78
Leerstand in %	19,3	7,2	6,3	31,4	22,7	13,8
Kaufpreis in EUR Mio.	41,9	42,9	63,0	11,2	12,5	171,5
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	3,42	3,47	5,34	0,77	1,07	14,07
Lage	Brandenburg an der Havel	Halle an der Saale	Verschiedene (z.B. Halle an der Saale, Goslar, Meiningen)	Chemnitz	Gotha	
Nutzen- Lasten- Übergang	Juni 2017	Juni 2017	Juni 2017 (überwiegend)	Dez. 2017	Dez. 2017	
Multiplikatoren	12,3x	12,4x	11,8x	14,6x	11,7x	12,2x

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt fast 5.000 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 171,5 Mio. erworben. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde im Durchschnitt das 12,2-Fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 8,2%. Der Leerstand liegt in den angekauften Portfolios im Durchschnitt bei 13,8% und bietet damit wieder Entwicklungschancen für das aktive Asset Management im Konzern.

## Verkäufe

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandhalter. 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 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.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Verkäufe für knapp 2.000 Wohnungen beurkundet. Neben dem laufenden, kleinteiligeren Verkaufsgeschäft, zu dem auch Privatisierungen zählen, 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 zu Grunde 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.

Im Oktober 2017 wurden 267 Wohnungen in Berlin zu einem Preis von rund 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.

Im November 2017 konnte ein Teil des Portfolios aus Sachsen-Anhalt, das direkt zum Ankaufszeitpunkt im Juni 2017 zum Weiterverkauf bestimmt war, mit 265 Einheiten zu einem Faktor des 12,4-Fachen und einem Buchgewinn von EUR 0,8 Mio. wieder verkauft werden.

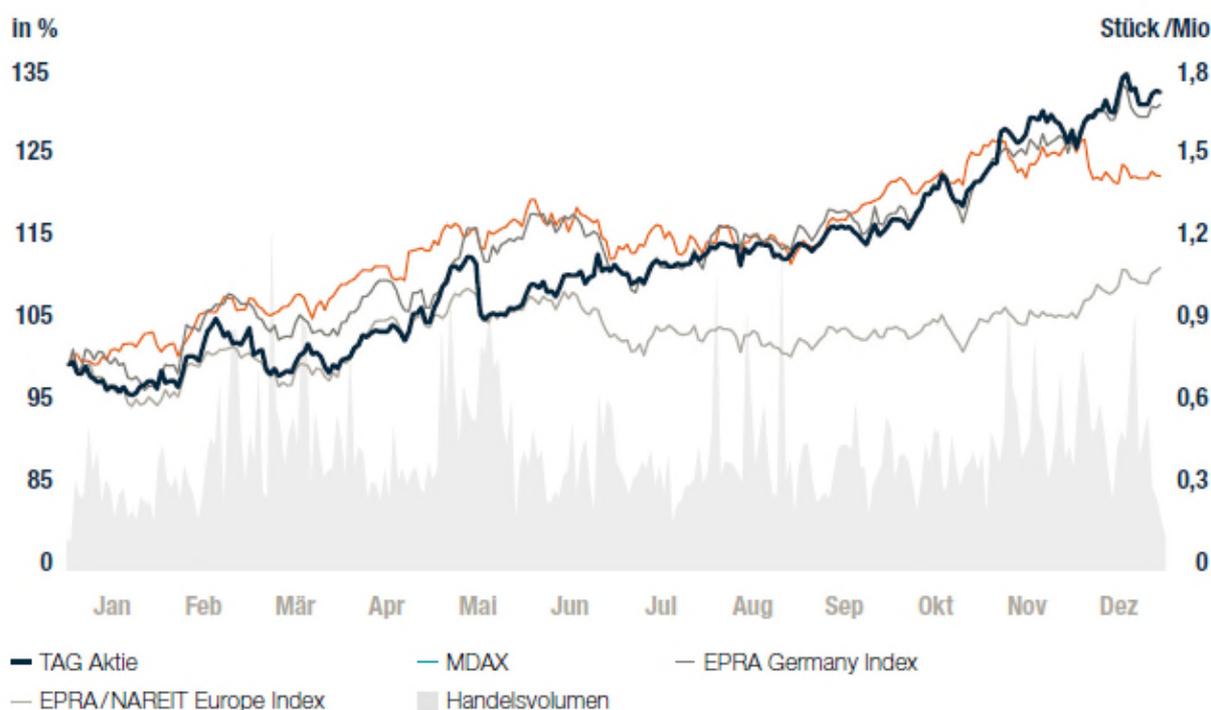
Die im Geschäftsjahr 2017 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick damit wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	Brandenburg Februar 2017	Freiburg Juni 2017	Berlin Oktober 2017	Halle an der Saale November 2017	Privatisierung und laufende Verkäufe 2017	Total FY 2017
Einheiten	535	457	267	265	427	1,951
Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	3,61	6,21	6,65	3,48		
Leerstand in %	33,4	0,0	3,5	23,9		
Verkaufspreis in EUR Mio.	5,5	59,0	36,1	6,6	22,5	129,7
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	0,96	2,67	1,16	0,53	1,62	6,94
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	0,0	c. 41,2	c. 30,3	6,6	20,5	c. 98,6
Buchgewinn in EUR Mio.	0,1	(inkl. Neube- wertung zum 30. Juni 2017) 13,5	(inkl. Neube- wertung zum 31. Dez. 2017) 1,8	(inkl. Neube- wertung zum 31. Dez. 2017) 0,8	1,7	17,9
Lage	Brandenburg an der Havel	Freiburg	Berlin	Halle an der Saale	Verschiedene (z.B. Berlin, Hamburg, Gera)	
Nutzen- Lasten- Übergang	Juni 2017	November 2017	März 2018	Januar 2018	2017/2018	
Multiplikatoren	5,7x	22,1x	31,1x	12,4x	13,9x	18,7x

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

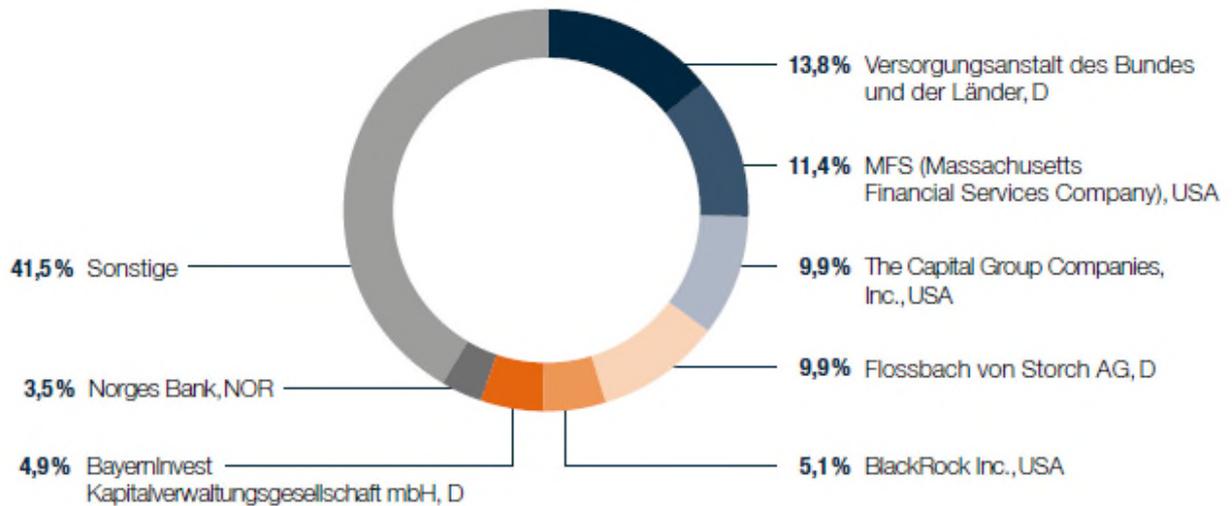
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie zeigte zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit einer Notierung von EUR 15,84 einen Kursanstieg von 26% (Vorjahr: 9%) gegenüber dem Aktienkurs zu Beginn des Jahres von EUR 12,56. Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2017 ausgezahlte Dividende von EUR 0,57 je Aktie so ergibt sich für 2017 eine Gesamtperformance von 31% (Vorjahr: 14%).

Damit lag das Papier deutlich über den europäischen als auch nationalen Vergleichsindizes: Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt verzeichnete lediglich einen Anstieg von rund 9%. Auf nationaler Ebene im MDAX-Index verlief das Geschäftsjahr 2017 mit 18 % ebenfalls positiv, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Plus von 25 %.



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 2,3 Mrd. gegenüber EUR 1,8 Mrd. zum 31. Dezember 2016. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2017 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 bzw. 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,96% des Grundkapitals, 0,04% des Grundkapitals (60.000 Stück Aktien) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstandsvergütung als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht verdeutlicht:



Der im Jahresverlauf 2017 höchste Schlusskurs der TAG-Aktie betrug am 19. Dezember 2017 EUR 16,06, der niedrigste Kurs war am 20. Januar 2017 mit EUR 12,19 zu verzeichnen. Das durchschnittliche tägliche XETRA-Handelsvolumen belief sich in 2017 auf rund 349.000 Aktien und damit auf Vorjahresniveau (rund 357.000 Aktien pro Tag).

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

Im März 2017 platzierte die TAG erfolgreich 4.095.124 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 12,48 pro Aktie, was einem Abschlag von 2,0% zum letzten XETRA-Schlusskurs und einer Prämie von 8,2% zum Net Asset Value (NAV) pro Aktie von EUR 11,53 per 31. Dezember 2016 entspricht. Diese Aktien waren die letzten noch vorhandenen Aktien, die ursprünglich im Oktober 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft wurden.

#### 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 0,65 je Aktie auszuschütten.

#### Vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten und Erhalt eines Investment Grade Ratings

In den Monaten Juni bis August 2017 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung von Bankkrediten mit einem 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 angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungszahlungen 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.

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.

#### 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 262,0 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% über dem Referenzkurs entsprach, da Anpassungen des Wandelpreises in Folge 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%), 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. Nachdem im vierten Quartal 2017 noch weitere Anleihen im Volumen von EUR 2,9 Mio. am Markt erworben wurde, beträgt das zum Stichtag ausstehende Volumen dieser Unternehmensanleihe noch EUR 191,0 Mio. beträgt.

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

## **d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung von Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft prognostizierte einen Jahresüberschuss für 2017, der leicht über dem Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 liegt. Vor Sondereffekten (dazu zählen im Wesentlichen Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen, Aufwendungen für die begebene Wandelanleihe Ertragsteuern und latente Steuern) erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 3,2 Mio.). Wesentliche Ursache war das deutlich verbesserte Zinsergebnis.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 44,5 Mio. in 2016 auf EUR 47,4 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 47,2 Mio. (Vorjahr: EUR 44,4 Mio.).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 81,9 Mio. auf EUR 2,5 Mio. betrifft mit EUR 76,5 Mio. im Wesentlichen die im Vorjahr abgebildeten Erträge aus einem konzerninternen Verkauf von Colonia-Aktien. Der Posten enthält im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) sowie Erträge aus Kostenerstattungen von TEUR 648 (Vorjahr: TEUR 575).

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 32,7 Mio. auf EUR 33,4 Mio. gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf laufenden Gehaltssteigerungen und der Steigerung der Mitarbeiterzahl im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erhöhten sich leicht auf EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist mit EUR 18,5 Mio. (Vorjahr: EUR 24,5 Mio.) im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig. Davon entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.), auf Emissionskosten für die Wandelschuldverschreibung EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0), auf angemietete Geschäftsräume EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.). Die Sondereffekte des Vorjahres betreffen Aufwand von EUR 3,3 Mio. im Zusammenhang mit der Ausbuchung der Optionsrechte der im Eigenbestand gehaltenen Wandelschuldverschreibung.

Aus Ergebnisabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017 einen Ertrag in Höhe von EUR 98,4 Mio. (Vorjahr: EUR 137,8 Mio.). Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen enthalten Erträge aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios in Freiburg von EUR 41,3 Mio. sowie Wertaufholungen / Abschreibungen auf den Beteiligungsansatz von Tochterunternehmen von EUR 9,2 Mio. Im Vorjahr enthielten die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen Wertaufholungen auf den Beteiligungsansatz von Tochterunternehmen von EUR 77,8 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR +1,6 Mio. (Vorjahr: EUR -7,6 Mio.) gestiegen. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 28,7 Mio.

(Vorjahr: EUR 26,0 Mio.), der Ertrag aus Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen erhöhte sich auf EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.). Der Zinsaufwand verringerte sich von insgesamt EUR 38,3 Mio. im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 32,7 Mio. Davon entfallen auf Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen EUR 18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 21,9 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich von EUR 6,7 Mio. auf EUR 8,0 Mio.

Insgesamt verringerte sich der Jahresüberschuss auf EUR 76,3 Mio. gegenüber EUR 193,6 Mio. im Vorjahr.

### **Vermögenslage- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme stieg insgesamt um EUR 274,2 Mio. auf EUR 2.230,0 Mio. zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: EUR 1.955,8 Mio.). Das Umlaufvermögen erhöhte sich von EUR 1.355,6 Mio. auf EUR 1.630,2 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Maßnahmen des konzerninternen Cash Managements und aus der konzerninternen Finanzierung neuer Akquisitionen.

Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 24,8 Mio. auf EUR 226,5 Mio. Der TAG-Konzern verfügte zum Stichtag insgesamt über liquide Mittel, die in Teilen auch in Tochtergesellschaften gehalten werden, von EUR 263,7 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.). Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 1.150,4 Mio. auf EUR 1.143,6 Mio. Ende 2017. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 76,3 Mio. wirkte sich im Mai die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 83,5 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Geschäftsjahr 2017 auf 51,3% gegenüber 58,8% im Vorjahr.

Die Steuerrückstellungen beinhalten neben den Rückstellungen für Ertragsteuern ein Rückstellung für potentielle Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuern für Transaktionen aus den Jahren 2011-2012 in Höhe von EUR 8,5 Mio.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), Drohverlustrückstellungen von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 1.064,0 Mio. (Vorjahr: EUR 795,2 Mio.). Wesentliche Ursache ist die Platzierung der Wandelanleihe im September des Geschäftsjahres mit einem Nominalwert von EUR 262,0 Mio. Gleichzeitig verringerten sich die Verbindlichkeiten aus Anleihen in Folge des Rückkaufangebots von EUR 435,0 Mio. auf EUR 316,0 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken von EUR 39,3 Mio. auf EUR 0,0 Mio. Diese haben mit EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die ausschließlich Kreditlinien betreffen, sind teilweise durch die Verpfändung von Anteilen und Aktien von Konzernunternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert. Durch die Bündelung des Cash Managements auf Ebene der TAG erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 309,6 Mio. auf EUR 478,1 Mio.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die TAG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2017 ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie Mietwachstum und die Prozentpunkte im Leerstandsabbau, zum Teil deutlich steigern

können. Die Ergebnisabführungen von Tochtergesellschaften lagen mit EUR 98,4 Mio. wie erwartet leicht unter dem Vorjahreswert von EUR 137,8 Mio. Die Eigenkapitalquote im Jahresabschluss der TAG Immobilien AG liegt mit 51,3% (Vorjahr: EUR 58,8%) weiterhin auf einem gesunden Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstands wettbewerbsfähig finanziert.

### **Dividendenvorschlag**

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, aufgrund dieser positiven Entwicklung, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von EUR 0,65 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,57 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

### **d) Personalbericht**

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der TAG sind in folgender Tabelle dargestellt:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Operativ tätige Mitarbeiter	497	480
Verwaltung und Zentralbereiche	105	102
Hausmeister	1	1
<b>Summe</b>	<b>603</b>	<b>583</b>

Die Steigerung der Mitarbeiterzahl erfolgte im Rahmen des weiteren Unternehmenswachstums.

### **III. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

## **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **Prognosebericht**

#### Wirtschaftliche Rahmendaten

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Im Jahr 2017 ist sie so kräftig gewachsen wie seit 2011 nicht mehr: um 2,2% nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt zu. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 1,9% erwartet. Dies geht aus der Einschätzung der Bundesregierung zur wirtschaftlichen Entwicklung und Konjunktur Deutschlands aus Januar 2018 hervor.

Für Ostdeutschland rechnet das ifo Institut ebenfalls mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung im kommenden Jahr um 2,0%. Deutschland befindet sich auf dem Weg in die Hochkonjunktur und hiervon kann auch Ostdeutschland profitieren. Die Beschäftigung dürfte weiter zulegen. Das ifo Institut Dresden erwartet für 2017 ein Plus von über 110.000 Erwerbstätigen in Ostdeutschland. Im Jahr 2018 dürfte der Zuwachs rund 85.000 Personen in den neuen Bundesländern betragen. Der Aufschwung steht nunmehr auf einer breiten und stabilen Basis. Im Jahresverlauf legten der Export und die Investitionen kräftig zu. Davon profitierten auch die Investitionsgüterproduzenten und der Wirtschaftsbau in Ostdeutschland, deren Dynamik spürbar an Fahrt gewann. Demgegenüber verlangsamte sich das Expansionstempo im Wohnungsbau nach einem äußerst kräftigen Jahr 2016. Im weiteren Prognosezeitraum wird sich die industrielle Dynamik voraussichtlich weiter beschleunigen, was sich auch auf die unternehmensnahen Dienstleister auswirkt. Die konsumnahen Dienstleister profitieren weiterhin von der guten Situation am Arbeitsmarkt, wenngleich sich die Dynamik in diesem Sektor voraussichtlich geringfügig verlangsamen wird.

#### Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionäre steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG nicht mehr vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG mit über 83.000 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotential, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolien durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Die TAG Immobilien AG übt eine reine Holding Funktion aus. Wesentliche Ergebnisbestandteile erzielt die Gesellschaft aus dem Immobilienvermögen in ihren Tochtergesellschaften. Die prognostischen Werte beziehen sich daher auf den gesamten Konzern.

Aufgrund der guten operativen Entwicklung und der weiteren Reduktion der Finanzierungsaufwendungen prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2018, ohne weitere wesentliche Akquisitionen und Verkäufe sowie ohne Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Finanzderivaten,

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe) von EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 127,4 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,87) je Aktie,
- ein EBT von EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 106,0 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,73) je Aktie, und
- einen NAV je Aktie, vor Bewertungsgewinnen, von EUR 14,00 bis EUR 14,10 (31. Dezember 2017: EUR 13,80), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,65 je Aktie.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ebenfalls ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf unser Gesamtportfolio mit einem weiteren Rückgang auf 5,3% bis 5,5% (31. Dezember 2017: 5,8%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like for like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 2,5% bis 3,0% (2017: 3,1%) p.a.

Der Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2018 ohne Sondereffekte und Ergebnisabführungen wird nach Erwartungen des Vorstandes deutlich über dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 liegen, dies wird im Wesentlichen aus einem verbesserten Zinsergebnis resultieren.

## **Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement**

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden die internen Prozesse laufend überwacht. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixes, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiterverfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteiles sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

## **Darstellung der Einzelrisiken**

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand des Objektes, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

## Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können das allgemeine Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

### Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

### Überblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der

zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### Liquiditätsrisiken

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: Täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.503,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.408,6 Mio.), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag wurden innerhalb des Konzerns wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten, vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden nicht.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Verstoßes gegen Financial Covenants (enthält nur die in 2018 auslaufende Unternehmensanleihe) oder eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben gemäß § 289a Abs. 1 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

### Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mit Hilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung rund 98% (Vorjahr: rund 94%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus

weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Daneben kommen in der Vergangenheit abgeschlossene Derivate (im Wesentlichen Zinsswaps) in Höhe von EUR 23,1 Mio. (Vorjahr: 60,1 Mio.) zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

## **Sonstige Risiken**

### Rechtliche Risiken

Die TAG ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren.

Es bestehen rechtliche Risiken in Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträrgeschäft. Da die erwerber- und verbraucherfreundliche Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber wegen etwaiger Baumängel nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können.

Vereinzelt wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die auf Grund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

### Steuerliche Risiken

#### Ertragsteuerliche Risiken

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sog. „Zinsschranke“ und die Regelungen der sog. „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ von wesentlicher Relevanz.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit

Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z.B. nach § 6b EStG) durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

#### Risiken aus Grunderwerbsteuer

Die TAG hat in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 mehrere Transaktionen, die der Übernahme von Immobiliengesellschaften dienten, in gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorgenommen, die den jeweiligen Anteilserwerb grunderwerbsteuerfrei stellen sollten. Die Anteilserwerbe erfolgten dabei unter Einbindung einer zwischengeschalteten Personengesellschaft. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Transaktionen wurde die Grunderwerbsteuerfreiheit dieser Transaktionen aus den gesetzlichen Vorschriften und aus der zum damaligen Zeitpunkt veröffentlichten Rechtsprechung bzw. einem hierzu ergangenen Erlass der Finanzverwaltung abgeleitet und in verschiedenen Fällen mit den Finanzämtern abgestimmt.

Mit einem zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 veröffentlichtem Urteil aus dem September 2017 hat der Bundesfinanzhof (BFH) seine Rechtsauffassung zur Grunderwerbsteuerfreiheit von Transaktionen mit diesen gesellschaftsrechtlichen Strukturen geändert. Konkret geht es um die Frage der grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Anteile, die von zwischengeschalteten Personengesellschaften gehalten werden. Auf Grund der durch das neue BFH-Urteil bestehenden Rechtsunsicherheit kann – ungeachtet eines ggf. bestehenden Vertrauensschutzes in die vorherige Rechtslage und die auf Grund von Anzeigen an die Finanzverwaltung ggf. schon eingetretenen Verjährungen – nicht ausgeschlossen werden, dass für bestimmte in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 erfolgte Anteilserwerbe das Risiko einer nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung besteht. Für Transaktionen aus den Jahren 2011 und 2012, bei denen der Eintritt der Festsetzungsverjährung zweifelhaft sein könnte, wurde zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von EUR 8,5 Mio. gebildet.

Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die grunderwerbsteuerlichen Risiken durch diese Rückstellung ausreichend berücksichtigt sind, könnten sich auf Grund der derzeit unklaren Rechtslage und einer zur Zeit nicht absehbaren Praxis der Finanzverwaltung über den Rückstellungsbetrag hinausgehende zusätzliche Steuerbelastungen ergeben. Dies betrifft Transaktionen mit einer möglichen nachträglichen Grunderwerbsteuerbelastung von rund EUR 20 Mio. In diesen Fällen ist nach Auffassung der TAG aufgrund einer Anzeige der Transaktionen mittlerweile Verjährung eingetreten. Da der Eintritt der Verjährung amtlich bislang aber weder geprüft noch festgestellt worden ist, ist ein Ressourcenabfluss nicht vollständig unwahrscheinlich.

#### Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an Beteiligungen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Beteiligungen erstreckt sich auch auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zu Gunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

Die TAG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Infolgedessen sind mit der Anzahl der Wohneinheiten das Immobilienvolumen, die Mietumsätze und der FFO I deutlich gesteigert worden. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist.

Das Portfolio der TAG-Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG eine sehr solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist langfristig finanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten liegt zum 31. Dezember 2017 bei 8,6 (Vorjahr: 8,3) Jahren, die durchschnittliche Laufzeit der Bankkredite lag bei 10,3 (Vorjahr: 9,7) Jahren.

Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

## **Gesamteinschätzung**

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatzes der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

## **V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter, ganz überwiegend in der Konzernzentrale in Hamburg, erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei einem externen Dienstleister sowie die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung in der Konzernzentrale.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Die Finanzbuchhaltung bediente sich im Geschäftsjahr wie im Vorjahr zur Erstellung der Abschlüsse konzerneinheitlich einem ERP-System (SAP-Promos). Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen.

Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

Innerhalb des Konzernrechnungswesens wird das interne Kontrollsystem durch eine Abteilung Qualitätssicherung ergänzt. Unter anderem bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen, der Beurteilung von Sachverhalten und bei der Durchführung von Prozess- sowie Plausibilitätsanalysen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten überprüft.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems, des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

## **VI. Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB**

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2017 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2017 beträgt wie im Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 146.498.765) Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

### **Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien**

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von 60.000 Stück, die für die Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu.

Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

### **Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %**

Der Gesellschaft sind nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum 31. Dezember 2017 folgende direkte und indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt:

- Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe, Deutschland
- MFS Massachusetts Financial Services Company, Boston, USA

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der TAG, die 10% erreichen oder überschreiten, sind weder gemeldet worden noch bekannt.

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## **Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern**

Arbeitnehmer, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

## **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84,85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen stehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor. So z.B. für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

## **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde das „Genehmigte Kapital 2017“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 15. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde das „Bedingte Kapital 2017/I“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015 und vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten

Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 Gebrauch gemacht und insgesamt 60.000 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

### **Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die im August 2013 und Juni 2014 begebenen Unternehmensanleihen mit Laufzeiten von fünf bzw. sechs Jahren über insgesamt EUR 435 Mio., die aktuell zum 31. Dezember 2017 noch in Höhe von EUR 316 Mio. valutieren, sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor, danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe näher festgelegten Bedingungen zum Rückkauf der Anleihen verpflichtet. In Bezug auf die im September 2017 emittierte Wandelanleihe über EUR 262,0 Mio. bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten bzw. Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

Die im Rahmen einer Übertragung von 5,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf einen Mitinvestor getroffene Absprache sieht ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Dem Mitinvestor stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, er kann insofern seine Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

## **Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands getroffen sind, bestehen nicht. Für die für diesen Fall mit den Vorständen getroffenen Regelungen wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

## **VII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289f HGB, die nicht Bestandteil dieses Lageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

## **VIII. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289a Abs. 2 HGB (Vergütungsbericht)**

### **Vergütungssystem für den Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält TEUR 75, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils TEUR 5. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

<b>Aufsichtsratsmitglied</b>	<b>2017 TEUR</b>	<b>2016 TEUR</b>
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	25	25
Harald Kintzel	20	20
Marco Schellenberg	20	20
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>365</b>

## **Vergütungssystem für den Vorstand**

### Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Zum Teil bestehen für die Mitglieder des Vorstands noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor ihrer Tätigkeit für den TAG-Konzern, die zwar unverfallbar sind, jedoch seitdem keine neuen Ansprüche mehr mit sich bringen.

Für die variable Vergütung bestehen grundsätzlich feste Berechnungsschemata. Nur In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstandsmandats oder eines Aufsichtsratsmandats in Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratspositionen in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelten Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile bzw. noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, stehen den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

### Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde die variable Vergütung, analog zum Vorjahr, zu 50% in bar und zu 50% in Form von TAG-Aktien (Verwendung von eigenen, am Markt erworbenen TAG-Aktien) gewährt. Die Kriterien für diese variable Vergütung stellen sich wie folgt dar:

- Erhöhung des Aktienkurses im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag 31. Dezember errechnet und basieren auf dem IFRS-Konzernabschluss. Für die Anzahl der den Vorständen zu gewährenden Aktien wird der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Grunde gelegt.

Die maximale variable Vergütung beträgt TEUR 250 (cap). Die Auszahlung der Barkomponente der variablen Vergütung erfolgt zu 60% nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahrs und zu 40% im Folgejahr. Der Aufsichtsrat kann zudem bei einer künftigen negativen Entwicklung und Unterschreitung der vorstehend genannten Kriterien eine Kürzung der noch nicht zur Auszahlung gelangten Barkomponente vornehmen.

Über die im Rahmen der variablen Vergütung gewährten TAG-Aktien kann erst nach Ablauf einer Sperrfrist von drei Jahren durch die Vorstände verfügt werden. Für die Übertragung der Aktien ist die Zustimmung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erforderlich. Bis zum Ablauf der Sperrfrist steht den Vorständen an für Zwecke der variablen Vergütung ggf. schon erworbenen eigenen TAG-Aktien keine Verfügungsberechtigung zu, eine Weiterveräußerung, Verpfändung oder die Geltendmachung sonstiger Rechte aus diesen Aktien ist ausgeschlossen. Die Aktien sind als eigene Aktien der TAG bereits kraft Gesetzes in dieser Zeit weder stimm- noch dividendenberechtigt. Eine Verzinsung des Barbetrages der variablen Vergütung wie auch des Wertes der den Vorständen zustehenden Aktien erfolgt nicht.

### Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2017

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 2.129 (Vorjahr: TEUR 1.955). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR 1.600).

	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)
<b>Gewährte Zuwendungen</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	375	420	420	420	375	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
Summe	389	434	434	434	382	427	427	427	434	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	75	75	0	75	75	75	0	75	75	75	0	75
Mehrfährige variable Vergütung	175	175	0	175	175	175	0	175	175	175	0	175
Summe	250	250	0	250	250	250	0	250	250	250	0	250
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>639</b>	<b>684</b>	<b>434</b>	<b>684</b>	<b>632</b>	<b>677</b>	<b>427</b>	<b>677</b>	<b>684</b>	<b>684</b>	<b>434</b>	<b>684</b>
	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2017 (Minimum)	2017 (Maximum)
<b>Zufluss</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Festvergütung	375	420	420	420	375	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	14	14	14	14	7	7	7	7	14	14	14	14
Summe	389	434	434	434	382	427	427	427	434	434	434	434
Einjährige variable Vergütung	83	75	0	75	83	75	0	75	83	75	0	75
Mehrfährige variable Vergütung	63	118	0	118	0	58	0	58	83	118	0	118
Summe	146	193	0	193	83	133	0	133	166	193	0	193
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>535</b>	<b>627</b>	<b>434</b>	<b>627</b>	<b>465</b>	<b>560</b>	<b>427</b>	<b>560</b>	<b>600</b>	<b>627</b>	<b>434</b>	<b>627</b>

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarb jedes Vorstandsmitglied, unter Zugrundelegung des volumengewichteten XETRA-Durchschnittskurs der TAG-Aktie im November und Dezember 2017 von EUR 15,46 (Vorjahr: EUR 11,7732), einen Anspruch auf die künftige Übertragung von 8.085 (Vorjahr: 10.617) TAG-Aktien. Unter Berücksichtigung des Wertabschlags aufgrund fehlender Dividendenberechtigung ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein beizulegender Zeitwert von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 115) je Vorstandsmitglied.

### Variable Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2018

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodexes im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Jahre 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 29. November 2017 eine Neuregelung beschlossen, die ab dem Geschäftsjahr 2018 gültig ist. Diese Neuregelung unterscheidet nunmehr zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanziellen Kennzahlen orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR) in einem 3-jährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente

Die Auszahlung der Barvergütung auf Grund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahrs und ist der Höhe nach auf TEUR 125 begrenzt (cap).

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem 3-Jahreszeitraum bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden 3-Jahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peer-Group) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines 3-Jahreszeitraums. Zur Sicherstellung der Zukunftsbezogenheit der Bemessungsgrundlage wird der Ziel-TSR für den 3-jährigen Performance-Zeitraum mit 30% angesetzt:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR beträgt der LTIP TEUR 150 p. a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR wird der Betrag entsprechend linear berechnet bzw. angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % ergibt sich z.B. ein LTIP von  $20/30 \times \text{TEUR } 150 = \text{TEUR } 100$ ).
- Ist der Ist-TSR negativ beträgt der LTIP TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peer-Group verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser bzw. 2 % schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peer Group wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%.

Die Peer-Group wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandshalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peer-Group folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie ADO Properties und Adler Real Estate AG. Die Werte innerhalb der Group werden gleichgewichtet. Der Aufsichtsrat kann im Einzelfall die Zusammenstellung der Peer-Group ändern, wenn die Vergleichbarkeit durch Übernahmen oder Änderungen in den Geschäftsmodellen nicht mehr gegeben ist oder die Unternehmen ihren Schwerpunkt ins Ausland verlagern oder die Einbeziehung eines Mitbewerbers aus anderen Gründen nicht mehr angemessen bzw. sachgerecht wäre.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen 3-Jahreszeitraums.

Hamburg, 1. März 2018

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

**A K T I V A**

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.796.803,14	2.255.633,06
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.276.356,71	1.308.929,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.908.184,26</u>	<u>1.804.741,60</u>
	3.184.540,97	3.113.670,92
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	594.811.229,14	594.811.229,14
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	594.811.230,14	594.811.230,14
	<u>599.792.574,25</u>	<u>600.180.534,12</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<u>16.252,51</u>	<u>17.843,56</u>
	16.252,51	17.843,56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	558,25	47.808,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.394.780.667,20	1.319.782.551,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.904.845,96</u>	<u>10.975.722,42</u>
	1.403.686.071,41	1.330.806.082,59
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>226.473.043,09</u>	<u>24.756.858,04</u>
	1.630.175.367,01	1.355.580.784,19
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	40.000,00	40.000,00
	<u>2.230.007.941,26</u>	<u>1.955.801.318,31</u>

**P A S S I V A**

		31.12.2017	31.12.2016
		EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	146.498.765,00	146.498.765,00
	<b>abzgl. Nennbetrag eigener Anteile</b>	-60.000,00	-60.000,00
	Ausgegebenes Kapital	146.438.765,00	146.438.765,00
	<small>Bedingtes Kapital: TEUR 29.000 (Vorjahr: TEUR 33.000)</small>		
	<b>II. Kapitalrücklage</b>	770.112.352,80	769.776.826,56
	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
	Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	227.011.989,29	234.187.185,98
		1.143.609.123,36	1.150.448.793,81
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>		
1.	Steuerrückstellungen	8.742.795,52	722.090,98
2.	Sonstige Rückstellungen	5.817.968,58	7.324.757,69
		14.560.764,10	8.046.848,67
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		
1.	Verbindlichkeiten aus Anleihen	577.953.000,00	435.000.000,00
	- davon konvertibel EUR 262.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	39.295.307,45
3.	Erhaltene Anzahlungen	19.148,00	19.069,00
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.920,91	1.797.142,16
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	478.125.710,95	309.587.788,67
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	7.480.136,05	9.538.386,53
	- davon aus Steuern EUR 479.298,74 (Vorjahr: EUR 702.562,16)		
		1.064.012.915,91	795.237.693,81
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	275.930,56	1.178.846,12
<b>E.</b>	<b>Passive latente Steuern</b>	7.549.207,33	889.135,90
		<u>2.230.007.941,26</u>	<u>1.955.801.318,31</u>

**TAG Immobilien AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	2017 EUR	2016 EUR
	<hr/>	<hr/>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	164.051,22	167.184,52
b) aus Dienstleistungen	47.231.967,00	44.356.251,77
	<hr/>	<hr/>
	47.396.018,22	44.523.436,29
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.591,05	-43.103,74
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.478.106,43	81.854.322,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-421.564,08	-43.348,82
	<hr/>	<hr/>
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>49.450.969,52</b>	<b>126.291.306,72</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-28.040.463,09	-27.729.657,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-5.316.656,59	-4.975.743,58
	<hr/>	<hr/>
- davon für Altersversorgung EUR 274.355,28 (Vorjahr: EUR 277.441,53)	-33.357.119,68	-32.705.400,89
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.906.652,21	-1.805.454,54
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-2.351.250,00	-2.038.750,00
	<hr/>	<hr/>
	-4.257.902,21	-3.844.204,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.485.139,91	-24.490.895,57
9. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	98.415.896,99	137.845.167,89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.283.761,21	30.757.871,72
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 34.255.100,79 (Vorjahr: EUR 30.687.909,73)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-32.716.461,36	-38.317.430,91
- davon an verbundene Unternehmen EUR 7.978.971,66 (Vorjahr: EUR 6.690.308,57)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.452.991,12	-1.893.535,83
	<hr/>	<hr/>
13. Ergebnis nach Steuern	84.881.013,44	193.642.878,59
14. Sonstige Steuern	-8.586.114,08	-14.311,03
	<hr/>	<hr/>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>76.294.899,36</b>	<b>193.628.567,56</b>
16. Gewinnvortrag	150.717.089,93	40.797.514,52
17. Entnahme aus anderen Rücklagen	0,00	480.615,38
18. Erwerb eigener Anteile	0,00	-719.511,48
	<hr/>	<hr/>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>227.011.989,29</b>	<b>234.187.185,98</b>

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt), eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718, wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind teilweise in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Werts der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Der Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien. Zur Anpassung an konzerneinheitliche Bilanzierungsrichtlinien, wurde der Beurteilungszeitraum für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren von 5 auf 10 Jahre verlängert. Für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 40 Jahren wurde der Beurteilungszeitraum nicht verändert. Durch die Verlängerung des Beurteilungszeitraums haben sich keine Auswirkungen ergeben.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindest-Herstellungskosten. Eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt nicht.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich eine dauernde Wertminderung vorliegt.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für eine Wertminderung entfällt. Der überwiegende Teil der verbundenen Unternehmen sind bestandshaltende Immobiliengesellschaften, wesentlicher Werttreiber ist somit der beizulegende Zeitwert der bilanzierten Immobilien. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt regelmäßig durch einen externen Gutachter anhand des DCF-Verfahrens. Sofern erforderlich werden Unternehmensbewertungen ggf. unter Einbezug externer Sachverständiger durchgeführt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Die Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wird der Betrag, der für Wandlungsrechte zum Erwerb von Anteilen erzielt wird, getrennt in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gesellschaft ist im Rahmen der Veräußerung von Aktien einer Tochtergesellschaft an einen institutionellen Investor eine Stillhalterposition in einer Put Option eingegangen, durch die potentielle Wertminderungen des Colonia-Anteilspaket bei einer Weiterveräußerung nach frühestens 10 Jahren bzw. anschließend jeweils nach zwei weiteren Jahren ausgeglichen werden müssten. Eine ökonomische Sicherungsbeziehung liegt nicht vor, daher werden potentiell negative Marktwerte durch Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Put-Option wird auf Basis einer Monte Carlo-Simulation (Mark-to-Model Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse ermittelt.

Der Vorstand der TAG erhält für das Geschäftsjahr 2017, analog zum Vorjahr, die Hälfte seiner variablen Vergütung in eigenen Aktien der TAG, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Die Anzahl der zu übertragenden Aktien wird zum Ende eines Geschäftsjahres auf Basis des volumengewichteten XETRA-Durchschnittskurses der letzten beiden Monate vor dem Stichtag festgelegt, der beizulegende Zeitwert entspricht dem Stichtagswert der Aktien abzüglich eines Wertabschlags für die während der Sperrfrist fehlende Dividendenberechtigung. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 6.530 (Vorjahr: TEUR 3.140) ausgewiesen.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 146.498.765,00 (Vorjahr: 146.498.765,00) und ist eingeteilt in 146.498.765 (Vorjahr: 146.498.765) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 146.439.

Die TAG verfügt zum Stichtag direkt und indirekt über einen Bestand von 60.000 (Vorjahr: 4.155.124) eigenen Aktien. Dies entspricht 0,04% (Vorjahr: 3%) des Grundkapitals. Diese 60.000 Stück Aktien wurden bereits im Geschäftsjahr 2016 für Zwecke der Vorstandsvergütung erworben. 4.095.124 Stück eigene Aktien wurden im Geschäftsjahr 2017 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens an institutionelle Investoren veräußert.

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

#### **Genehmigtes Kapital 2017/I**

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft („Maximalbetrag“) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Auf den Maximalbetrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf neue Aktien entfällt, die nach dem 5. April 2017 auf Grund der Ausübung der genehmigten Kapitalien, die durch die Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2012 („Genehmigtes Kapital 2012/1“) und vom 14. Juni 2013 („Genehmigtes Kapital 2013/1“) geschaffen wurden, ausgegeben werden.

#### **Bedingtes Kapital 2017/1**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/1). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 14. Juni 2013, vom 19. Juni 2015 und vom

16. Mai 2017 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahrs an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahrs noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. Juni 2016 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 16. Juni 2021 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen.

### **Genussrechte**

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Juni 2017 ein- oder mehrmalig Genussrechte zu begeben, die nicht mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft verbunden sind. Der Gesamtbetrag der auszugebenden Genussrechte darf EUR 100 Mio. nicht übersteigen. Von dieser Ermächtigung wurde bis zum 31. Dezember 2017 kein Gebrauch gemacht.

### **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus der variablen Vergütung der Vorstände mit TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 346).

### **Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen betragen TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 46).

### **Bilanzgewinn**

Aus dem Bilanzgewinn wurden im laufenden Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von TEUR 83.470 (Vorjahr: TEUR 72.876) geleistet. Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag beträgt TEUR 150.717 (Vorjahr: TEUR 40.798).

### **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen enthalten neben den Rückstellungen für Ertragsteuern auch eine Rückstellung in Höhe von EUR 8,5 Mio. für Grunderwerbsteuerrisiken aus Anteilserwerben aus den Geschäftsjahren bis 2012.

## **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von TEUR 1.720 (Vorjahr: TEUR 2.831), für eine Stillhalterposition in einer Put Option aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von TEUR 1.600 (Vorjahr: TEUR 2.502), für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.043 (Vorjahr: TEUR 1.098) sowie für Abschlussprüfungskosten von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 327).

## **Anleihen**

Im August 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. Die Wandelschuldverschreibung ist bei Kündigung oder Endfälligkeit in TAG-Aktien wandelbar oder kann in bar zurückgezahlt werden. Das Wandlungsrecht ist zeitlich unbeschränkt ausübbar, daher wurde dem eingebetteten Wandlungsrecht kein Wert zugewiesen.

Die im August 2013 ausgegebene und im Februar 2014 aufgestockte Anleihe im Volumen von insgesamt EUR 310 Mio. wird mit nominal 5,125 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis 2018. Im August 2017 wurde den Gläubigern der vorzeitige Rückkauf der Unternehmensanleihe gegen Barzahlung angeboten. Das Angebot wurde in Höhe von EUR 116,1 Mio. des Nennwertes angenommen, so dass, nachdem im vierten Quartal 2017 noch weitere Anleihen im Volumen von EUR 2,9 Mio. am Markt erworben wurden, das zum Stichtag noch ausstehende Volumen dieser Unternehmensanleihe noch EUR 191,0 Mio. beträgt.

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt nominal 3,75 % p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Vorjahres von TEUR 39.295 waren vollständig innerhalb eines Jahres fällig und in Höhe TEUR 15.953 durch die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

## **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat Bürgschaften in Höhe von TEUR 25.300 (Vorjahr: TEUR 13.500) zugunsten verbundener Unternehmen übernommen. Daneben bestehen Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen über EUR 598 Mio. (Vorjahr: EUR 624,2 Mio.). Die gewährten Patronatserklärungen decken bestehende und zukünftige Verpflichtungen ab. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2017 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie IT-Lizenz- oder Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von TEUR 3.460 (Vorjahr: TEUR 3.329), mit einer Laufzeit von über einem und

bis zu fünf Jahren von TEUR 2.462 (Vorjahr: TEUR 3.505) und mit einer Laufzeit von über fünf Jahren von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 197).

### **Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2017 ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 7.549, die im Wesentlichen aus einem Überhang passiver latenter Steuern auf Renditeliegenschaften und Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz des Organkreises über aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der TAG Immobilien AG beruhen. Bei der Berechnung der passiven latenten Steuern wird bei denjenigen Gesellschaften, die die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundbesitzkürzung (§ 9 Nummer 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz) in Anspruch nehmen, ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag von zusammen 15,825% zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gesellschaften kommt ein kombinierter Gesamtsteuersatz von 32,275% zur Anwendung. Bei der Berechnung der aktiven Steuern auf Verlustvorträge werden die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge mit 15,825% und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge mit 16,45% bewertet.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden ausschließlich im Inland erzielt und beinhalten Mieteinnahmen aus einer Immobilie sowie von Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betreffen vollständig Konzernumlagen für Personal- und Sachkosten.

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 1.298 (Vorjahr: TEUR 801), diverse Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 648 (Vorjahr: TEUR 575) sowie sonstige periodenfremde Erträge von TEUR 441 (Vorjahr: TEUR 65).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von TEUR 3.421 (Vorjahr: TEUR 4.590), Emissionskosten für die Wandelschuldverschreibung TEUR 2.880 (Vorjahr: EUR 0), Raumkosten von TEUR 2.468 (Vorjahr: TEUR 2.531), Kfz- und Reisekosten von TEUR 1.393 (Vorjahr: TEUR 1.474) und EDV-Kosten von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 1.025). Im Vorjahr waren darüber hinaus Aufwendungen für die Vernichtung von Wandelschuldverschreibungen von TEUR 3.348 enthalten.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf latente Steuern in Höhe von TEUR 6.660 (Vorjahr: TEUR 889) und auf laufende Ertragssteuern des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von TEUR 2.050 (Vorjahr: TEUR 1.055). Demgegenüber ist ein Ertrag von TEUR 257 (Vorjahr: TEUR 51) für laufende Ertragssteuern für Vorjahre enthalten.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten eine Nachzahlung von Umsatzsteuern aus Vorjahren von TEUR 61 (Vorjahr: Ertrag von TEUR 16). Darüber hinaus enthält der Posten in Höhe von EUR 8,5 Mio. eine Rückstellungszuführung für potentielle Risiken aus Gewerbesteuer.

### **Dividendenvorschlag**

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von EUR 0,65 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,57 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

## **SONSTIGE ANGABEN**

---

### **Beteiligungsverhältnisse**

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB und wird als Anlage zum Anhang dargestellt.

### **Wesentliche Unternehmensverträge**

Mit der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg, und mit der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2017 der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 795) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 633 (Vorjahr: TEUR 784), für steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 11) und für sonstige Leistungen von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 0). Die Honorare beinhalten Erstattungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: Nachbelastung TEUR 40) für das Vorjahr. Die steuerlichen Beratungsleistungen betreffen Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen (Zinsschranke) sowie mit dem steuerlichen Risikomanagementsystem. Die sonstigen Leistungen betrafen interne Fortbildungsmaßnahmen.

### **Marktüblichkeit von Geschäften innerhalb des Konzerns**

Die TAG erbringt für die die Gesellschaften innerhalb des Konzerns zentrale Funktionen der operativen Geschäftsführung und Verwaltung, die im Wege eines Umlageverfahrens den Tochtergesellschaften weiter belastet werden. Hiervon ausgenommen sind aus Wesentlichkeitsgründen Zwischenholdings, Komplementär-GmbHs sowie Projektentwicklungen, die kein operatives Geschäft haben.

### **Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)

### **Gesamtbezüge des Vorstands**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 2.129 (Vorjahr: TEUR 1.955). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR 1.600).

Für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 bestand die variable Vergütung des Vorstands zur Hälfte in einer Barkomponente, die in zwei aufeinander folgenden Raten ausgezahlt wird, und zur Hälfte in einem Anspruch auf TAG-Aktien, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren an den Vorstand übertragen werden. Unter Berücksichtigung des Wertabschlags aufgrund fehlender Dividendenberechtigung ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein beizulegender Zeitwert von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 115) je Vorstandsmitglied.

Im Hinblick auf die Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrats und der Vorstandsmitglieder wird auf den Abschnitt „VIII. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289a Abs. 2 HGB (Vergütungsbericht)“ des Lageberichts verwiesen.

### **Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2017 waren:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Fair Value REIT AG, München (Vorsitzender: bis November 2017)
  - 1801 Deutsche Leibrenten AG, Frankfurt (Vorsitzender)
  - Staramba SE (vormals: Social Commerce SE), Berlin
  - Laurus Property Partners, München
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
  - Axel Springer SE, Berlin
  - Zalando SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Home24 AG, Berlin (Vorsitzender)
  - Bauwert AG, Bad Kötzting (Vorsitzender bis März 2017, seitdem stellvertretender Vorsitzender)
  - Kinnevik AB, Stockholm, Schweden
  - Dogan TV Holding A.S., Istanbul, Türkei (bis März 2017)
  - Dermapharm Holding SE, Grünwald (seit Januar 2018)
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (seit August 2017)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht, Diplom-Ingenieur, Berlin
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Herr Marco Schellenberg, Immobilienkaufmann, Berlin, Arbeitnehmervertreter

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 365) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer.

## Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2017 619 (Vorjahr: 587) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 603 (Vorjahr: 583) Mitarbeiter tätig, darunter 497 (Vorjahr: 480) operative Tätige, 105 (Vorjahr: 102) in der Verwaltung und in Zentralbereichen sowie 1 (Vorjahr: 1) Hausmeister.

## Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21ff WpHG

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2017 nachfolgende Mitteilungen gem. § 21ff WpHG:

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **GAM Holding AG**, Zürich, Schweiz bekannt gegeben, wonach der indirekt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 17.02.2017 die Schwelle von 3% unterschritten und an diesem Tag 2,84% betrug.
- Die **BlackRock, Inc.** Wilmington DE, U.S.A., hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr indirekt gehaltener Stimmrechtsanteil am 08.03.2017 5,05% betragen hat und die Meldeschwelle von 5% überschritten ist. Darüber hinaus wurde ein Anteil an Finanzinstrumenten der Gesellschaft in Höhe von 0,73% gemeldet (insgesamt 5,78%).  
Mit Datum vom 10.03.2017 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenüberschreitung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,08% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,84% (insgesamt 5,92%).  
Mit Datum vom 13.03.2017 wurde in einer freiwilligen Konzernmitteilung aufgrund einer Schwellenunterschreitung auf der Stufe einer Tochtergesellschaft der Anteil der BlackRock, Inc. mit indirekt gehaltenen Stimmrechten von 5,03% gemeldet, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 0,89% (insgesamt 5,92%).  
Mit Datum vom 17.03.2017 verminderten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,98%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,11% (insgesamt 6,09%).  
Mit Datum vom 21.03.2017 erhöhten sich die indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 5,02%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten verminderte sich auf 1,10% (insgesamt 6,12%).  
Am 23.03.2017 verminderte sich die Anzahl der indirekt gehaltenen Stimmrechte auf 4,97%, die Höhe der gehaltenen Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf 1,21% (insgesamt 6,18%).  
Zum 05.04.2017 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,01%, die Anteile an Finanzinstrumenten erhöhten sich auf 1,32% (insgesamt 6,33%).  
Am 28.04.2017 verminderte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,99%, die Anteile an Finanzinstrumenten erhöhten sich auf 1,72% (insgesamt 6,71%).  
Zum 03.05.2017 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,05%, die Anteile an Finanzinstrumenten erhöhte sich auf bei 1,73% (insgesamt 6,79%).  
Am 05.05.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 4,97%, die Anteile an Finanzinstrumenten erhöhten sich auf 1,74% (insgesamt 6,71%).  
Zum 08.05.2017 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,06%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 1,65% (insgesamt 6,71%).

Am 10.05.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 5,27%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 1,37% (insgesamt 6,64%).  
 Zum 22.05.2017 verringerte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,43%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 2,33% (insgesamt 6,75%).  
 Am 24.05.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 5,33%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 1,48% (insgesamt 6,81%).  
 Zum 07.06.2017 verringerte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,53%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 2,28% (insgesamt 6,81%).  
 Am 18.07.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 5,33%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 1,59% (insgesamt 6,92%).  
 Zum 07.08.2017 verringerte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,47%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 2,70% (insgesamt 7,17%).  
 Am 12.12.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 5,29%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 1,09% (insgesamt 6,38%).  
 Zum 19.12.2017 verringerte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,62%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 1,19% (insgesamt 5,82%).  
 Am 21.12.2017 betrug die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte 5,01%, die Anteile an Finanzinstrumenten verminderten sich auf 1,08% (insgesamt 6,09%).  
 Zum 22.12.2017 verringerte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 4,999%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen unverändert bei 1,08% (insgesamt 6,08%).  
 Zum 28.12.2017 erhöhte sich die Anzahl indirekt gehaltener Stimmrechte auf 5,06%, die Anteile an Finanzinstrumenten lagen bei 1,02% (insgesamt 6,07%).

- Der TAG Immobilien AG wurde die Stimmrechtsmitteilung der **Capital Income Builder**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika bekannt gegeben, wonach der direkt gehaltene Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 09.03.2017 die Schwelle von 5% überschritten und an diesem Tag 5,04% betragen hat.  
 Am 16.08.2017 betrug der Anteil der direkt gehaltenen Stimmrechte 5,00%.

Nach einer Meldung der **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat der indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 10.03.2017 die Schwelle von 10% überschritten und betrug an diesem Tag 10,21%. Die Stimmen von **Capital Income Builder** wurden hierbei zugerechnet.

Damit verbunden informierte die **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika als auch die **Capital Research and Management Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika gem. §27a WpHG am 21.03.2017:

1. The Capital Group Companies, Inc. als auch die Capital Research and Management Company sind weder direkt noch indirekt Inhaberin der Aktien, deren Stimmrechte zugerechnet werden. Die Gesellschaft verfolgt keine strategischen Ziele mit der Investition.
2. Die Gesellschaften beabsichtigen nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
3. Die Gesellschaften streben keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
4. Die Gesellschaften streben keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik.
5. Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte hat die jeweilige Unternehmung weder Eigen- noch Fremdmittel verwendet, da die Stimmrechte lediglich zugerechnet werden.

Nach einer Meldung der **The Capital Group Companies, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat der indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil der Gesellschaft zum 02.08.2017 die Schwelle von 10% unterschritten und betrug an diesem Tag 9,96%. Die Stimmen von **Capital Income Builder** wurden hierbei zugerechnet.

- Der TAG Immobilien AG wurde von der **Sun Life Financial Inc.**, Toronto, Ontario, Kanada mitgeteilt, dass am 24.03.2017 der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 0,0% betrug (vormals 11,94%). Die Mitteilung wurde im Zusammenhang mit der von der Sun Life Financial Inc. im eigenen Namen und im Namen ihre Tochterunternehmen abgegebenen Erklärung bezüglich der Unabhängigkeit der Massachusetts Financial Services Company (MFS) und deren Tochterunternehmen abgegeben. Die MFS und deren Tochterunternehmen verwalten weiterhin eine Beteiligung an der TAG Immobilien AG laut Meldung vom 15.01.2016 in Höhe von 11,39%.
- Die **Ruffer LLP**, London, Großbritannien meldete einen indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteil zum 16.05.2017 in Höhe von 2,97% und damit eine Schwellenunterschreitung unter 3%.
- Die **Norges Bank/ Finanzministerium des Staates Norwegen**, Oslo, Norwegen hat zum 24.05.2017 die Schwelle von 3% indirekt gehaltener Stimmrechtsanteile überschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 3,20%.  
Am 30.06.2017 betrug der Anteil des Investors 2,92%, am 17.07.2017 erhöhte sich der Anteil auf 3,25%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,01% (insgesamt 3,26%).  
Am 21.09.2017 verringerte sich der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte von Norges auf 2,97%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,07% (insgesamt 3,03%).  
Am 22.09.2017 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 3,03%, der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,0%.  
Am 06.11.2017 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 2,57%, der Anteil der gehaltenen Finanzinstrumente 1,13% (insgesamt 3,70%).  
Am 20.12.2017 betrug der Anteil der indirekt gehaltenen Stimmrechte 3,47%, der Anteil der gehaltenen Finanzinstrumente 0,38% (insgesamt 3,85%).
- **Flossbach von Storch SICAV**, Luxemburg, Luxemburg hat der TAG Immobilien AG eine Beteiligung über Stimmrechtsanteile in Höhe von insgesamt 4,938% zum 26.09.2017 gemeldet. Hiervon wurden alle Stimmen direkt gehalten.
- Der TAG Immobilien AG wurde von **Bayern Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, München, Deutschland eine Schwellenüberschreitung von 3% mit einer indirekten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,89% zum 05.10.2017 gemeldet.
- Der TAG Immobilien AG wurde eine Bestandsmitteilung der **Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, Frankfurt am Main, Deutschland ein Anteil indirekt gehaltener Stimmrechte in Höhe von 2,53% zum 04.10.2017 gemeldet. Der Anteil an Finanzinstrumenten betrug 0,24% (gesamt 2,77%).
- **Deka Investment GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der TAG Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr Anteil zum 06.12.2017 an indirekt gehaltenen Stimmen 9,78% betrug und damit die 10% Schwelle unterschritten wurde. Die VBL –

Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder – war mit 3% oder mehr Stimmrechten an diesem Anteil beteiligt.

- **VBL Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder**, Karlsruhe, Deutschland, hat der TAG Immobilien AG eine Schwellenunterschreitung unter 15% mitgeteilt und dass ihr Anteil der direkt gehaltenen Stimmen am 19.12.2017 13,83% betrug.

Die Gesellschaft informierte bereits in 2016 gem. §27a WpHG:

1. Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen.
2. Die Gesellschaft beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
3. Die Gesellschaft strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
4. Die Gesellschaft strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik.
5. Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an der TAG handelte es sich zu 100% um Eigenmittel.

Darüber hinaus gelten unverändert folgende Mitteilungen gem. § 21ff WpHG der letzten Jahre:

## 2016

- **Flossbach von Storch AG**, Köln, Deutschland meldete zum 01.08.2016 einen Stimmrechtsanteil indirekt gehaltener Anteile in Höhe von 9,93% und damit eine Schwellenunterschreitung unter 10%.

## 2015

- Am 23.01.2015 betrug der Anteil indirekt gehaltener Stimmen der **Capital Research and Management Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 5,23%.
- Die **Capital Group International, Inc.**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika hat zum 26.02.2015 die Schwelle von 3% indirekter Stimmrechtsanteile überschritten, ihr Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 3,09%.
- Zum 10.03.2015 hielt die **Capital Guardian Trust Company**, Los Angeles, Vereinigte Staaten von Amerika 3,33% indirekter Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG.
- Der TAG Immobilien AG wurde von **MFS International Value Fund**, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika eine Schwellenunterschreitung unter 5% mit einer direkten Stimmrechtsbeteiligung in Höhe von 4,99% zum 08.04.2015 gemeldet.

## Nachtragsbericht

Es waren nach Ende des Geschäftsjahres keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

## **Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Die nach § 161 Abs.1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Hamburg, 1. März 2018

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, das ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 1. März 2018

Claudia Hoyer  
(COO)

Martin Thiel  
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt  
(CLO)

**Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2017  
TAG Immobilien AG, Hamburg**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2017		31.12.2017		01.01.2017		31.12.2017		31.12.2017		31.12.2016	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Erreglich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.379.701,40	811.402,16	0,00	8.191.103,56	6.124.068,34	1.270.232,08	0,00	0,00	0,00	7.394.300,42	1.796.803,14	2.255.633,06
	8.379.701,40	811.402,16	0,00	9.191.103,56	6.124.068,34	1.270.232,08	0,00	0,00	0,00	7.394.300,42	1.796.803,14	2.255.633,06
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.414.397,92	0,00	0,00	4.414.397,92	3.105.468,60	32.572,61	0,00	0,00	0,00	3.138.041,21	1.276.356,71	1.308.929,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.398.922,56	707.290,18	0,00	5.027.029,72	2.594.180,96	603.847,52	79.183,02	0,00	0,00	3.118.845,46	1.908.184,26	1.804.741,60
	8.813.320,48	707.290,18	0,00	9.441.427,64	5.699.649,56	636.420,13	79.183,02	0,00	0,00	6.256.886,67	3.184.540,97	3.113.670,92
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	609.932.806,08	0,00	0,00	609.932.806,08	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	594.811.229,14	594.811.229,14
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
	609.932.807,08	0,00	0,00	609.932.807,08	15.121.576,94	0,00	0,00	0,00	0,00	15.121.576,94	594.811.230,14	594.811.230,14
	627.125.828,36	1.518.692,34	0,00	628.565.338,28	26.945.294,84	1.306.652,21	79.183,02	0,00	0,00	28.772.764,03	599.792.574,25	600.180.534,12

**Anteilsbesitzliste gem. § 285 Nr. 11 HGB**

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Eigenkapital		Ergebnis	
			Position	31.12.2017	2017	2017
			TEUR	TEUR		
1	TAG Immobilien AG, Hamburg					
2	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg	100	1, 25	79.639		0
3	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	8.648		0
4	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	2	946		0
5	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	100	8, 25	227		-11
6	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	2	32		1
7	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	2	594		103
8	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	-30		-91
9	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100	2	11		-1
10	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	1.456		-192
11	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	2	150		0
12	TAG Handwerkerservice GmbH, Hamburg	100	10	54		0
13	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	10	276		3
14	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH, Hamburg (vormals: BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH)	100	2	25		12
15	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2	37		0
16	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2	0		-5
17	TAG Wohnen & Service GmbH, Hamburg	100	1, 25	-8.250		1.953
18	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	17	61		1
19	Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	100	17	-13		0
20	TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	144.529		-1.836
21	TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH, Hamburg	100	20	1.035		0
22	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Hamburg	100	20	5.025		0
23	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH, Hamburg	100	20	5.025		0
24	TAG Immobilien Service GmbH, Hamburg	100	20	426		0
25	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, Hamburg	100	1	354.690		0
26	Energie Wohnen Service GmbH, Hamburg	100	25	25		0
27	TAG Finance Holding GmbH, Hamburg	100	25	12.186		12.161
28	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	100	27	103.508		0
29	TAG Nordimmobilien GmbH, Hamburg	100	25	15.874		0
30	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	100	25	5.000		0
31	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH, Hamburg	100	25	14.855		620
32	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100	31	1.053		0
33	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	100	31	1.027		0
34	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	7.234		0
35	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	25		0
36	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	4.268		0
37	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	5.821		0
38	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	6.491		-1.071
39	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	6.512		0
40	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	6.983		0

41 TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	488	0
42 TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	368	0
43 TAG Wohnen GmbH, Hamburg	100	25	199.571	0
44 TAG Stadthaus am Anger GmbH, Hamburg	100	25	2.003	0
45 TAG TSA Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	25	25	0
46 Multimedia Immobilien GmbH, Hamburg	100	25	525	94
47 Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,06	10, 25	-1.604	54
48 TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Hamburg	94,82	20	11.723	3.488
49 TAG Bartol Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	11.782	0
50 TAG Certram Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	12.852	0
51 TAG Sivaka Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	9.934	0
52 TAG Zidal Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	7.943	0
53 TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	4.968	0
54 TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	4.077	0
55 TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH, Hamburg	94,8	2	3.696	0
56 TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	94,8	25	10.225	0
57 TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Hamburg	94	20	76.415	2.337
58 TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH, Hamburg	94	57	1.175	59
59 TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH, Hamburg	94	57	305	26
60 TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg	89,5	49, 63	2.425	0
61 Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,5	49, 70	21.525	0
62 Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,5	49, 70	121	0
63 TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg	89,2	1, 25	248.506	0
64 Colonia Wohnen GmbH, Hamburg	89,2	63	139.892	0
65 Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg	89,2	63	30	4
66 Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg	89,2	64	-2.862	0
67 Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg	89,2	64	31.887	0
68 Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	64	766	116
69 Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	64	7.213	336
70 Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg	89,2	64	63.661	0
71 Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	67	68.483	3.524
72 TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG, Hamburg	89,2	67	-9	-14
73 FC REF I GmbH, Grünwald	80	1	1.321	1.139
74 FC REF II GmbH, Grünwald	80	1	-958	-403
75 Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH i.L., Hamburg	50	2	33	-2
76 Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l., Luxemburg*	20	1	22.199	1.690

\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2016

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung des Finanzanlagevermögens.

## **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Die TAG Immobilien AG weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 594,8 Mio (26,7 % der Bilanzsumme) aus.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Bei Vorliegen dauernder Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Insofern ist es erforderlich, einen Abschreibungsbedarf zu ermitteln, falls der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet.

Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber des beizulegenden Werts der Anteile sind damit die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Letztere werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck von der Gesellschaft beauftragten unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ermittelt. Die Wertgutachten sind nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren erstellt und basieren auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete) sowie zukunftsorientierten, d. h. ermessensbehafteten, Schätzungen (z. B. zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten und Kalkulationszinssätze).

Zusätzlich führt die TAG oder ein von ihr beauftragter unabhängiger Bewertungssachverständiger Unternehmensbewertungen für einzelne risikobehaftete Beteiligungen durch. Die Ermittlung der Unternehmenswerte ist komplex und erfordert zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehaftete, Schätzungen. Wesentliche Annahmen betreffen die prognostizierten finanziellen Überschüsse sowie die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Parameter (risikoloser Zinssatz, Marktrisikoprämie, Beta-Faktor etc.).

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind bzw. eine notwendige Wertaufholung unterlassen wird.

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der TAG haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern des beizulegenden Werts der Anteile, den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, auseinandergesetzt. Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen und übrigen Parameter zu beurteilen, haben wir unser Prüfungsteam um unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten ergänzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (z. B. Immobiliencontrolling) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen für Immobilienbewertungen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt werden.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen für Immobilienbewertungen sowie die durch diesen erstellten Wertgutachten gewürdigt. Zu diesem Zweck haben wir unter anderem für risikoorientiert ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (Adresse, vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterbestandslisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten, des strukturellen Leerstands sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der risikoorientiert ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben die verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen (Mietwachstum, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Neuvermietungszeiträume etc.) mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen verglichen. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und

angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden und anerkannten Immobilienvermittlern abgeglichen.

Basierend auf den Ergebnissen aus der Werttreiberanalyse sowie sonstigen Anhaltspunkten haben wir die Einschätzung der TAG bezüglich risikobehafteter Beteiligungen gewürdigt. Danach haben wir die von der Gesellschaft oder einem von ihr beauftragten unabhängigen Bewertungssachverständigen erstellten Unternehmensbewertungen beurteilt. Zunächst haben wir uns dafür in Gesprächen mit Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Treasury / Finanzierung) ein Verständnis über den Planungsprozess verschafft und anschließend die Angemessenheit der Prognose der finanziellen Überschüsse beurteilt. Die der Kapitalisierung dieser Überschüsse zugrunde liegenden Annahmen haben wir unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des IDW und unter Berücksichtigung extern verfügbarer Informationen zu Unternehmen einer geeigneten Peer Group gewürdigt. Die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethodik haben wir unter Berücksichtigung der Anforderungen des IDW RS HFA 10 und des IDW S1 i. d. F. 2008 beurteilt. Zudem haben wir risikoorientiert ausgewählte Elemente rechnerisch nachvollzogen.

#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Immobilienbewertung und der Werthaltigkeitsbeurteilung zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als

notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Jahresabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Niels Madsen.

Hamburg, den 2. März 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen  
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn  
Wirtschaftsprüfer

## **Kontakt**

TAG Immobilien AG Hamburg  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 380 32-300  
Fax.: +49 (0)40 380 32-388  
ir@tag-ag.com