



# ZWISCHEN MITTEILUNG

# 2018

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# INHALT

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017 (angepasst)
<b>Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Netto-Ist-Miete	75,6	71,5
EBITDA (bereinigt)	51,4	46,9
Konzernergebnis	26,7	22,1
FFO I je Aktie in EUR	0,24	0,20
FFO I	35,1	28,5
AFFO je Aktie in EUR	0,15	0,14
AFFO	22,1	20,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Bilanzsumme	4.659,7	4.634,5
Eigenkapital	1.672,0	1.646,6
Eigenkapitalquote in %	35,9	35,5
EPRA NAV je Aktie in EUR	14,01	13,80
LTV in %	51,4	52,3
<b>Portfoliodaten</b>		
	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Einheiten	82.784	83.140
Immobilienvolumen	4.274,1	4.275,4
Leerstand in % (gesamt)	5,9	5,8
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,6	4,8
I-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1
<b>Mitarbeiter</b>		
	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Mitarbeiter	992	961
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2018 in EUR Mio.		2.470,0
Grundkapital zum 31.03.2018 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN	830350/ DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 31.03.2018 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2018 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.288.765
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

## INHALT

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

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

### Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. März 2018 rund 83.000 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. März 2018 EUR 2,5 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 Handwerkerleistungen 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.

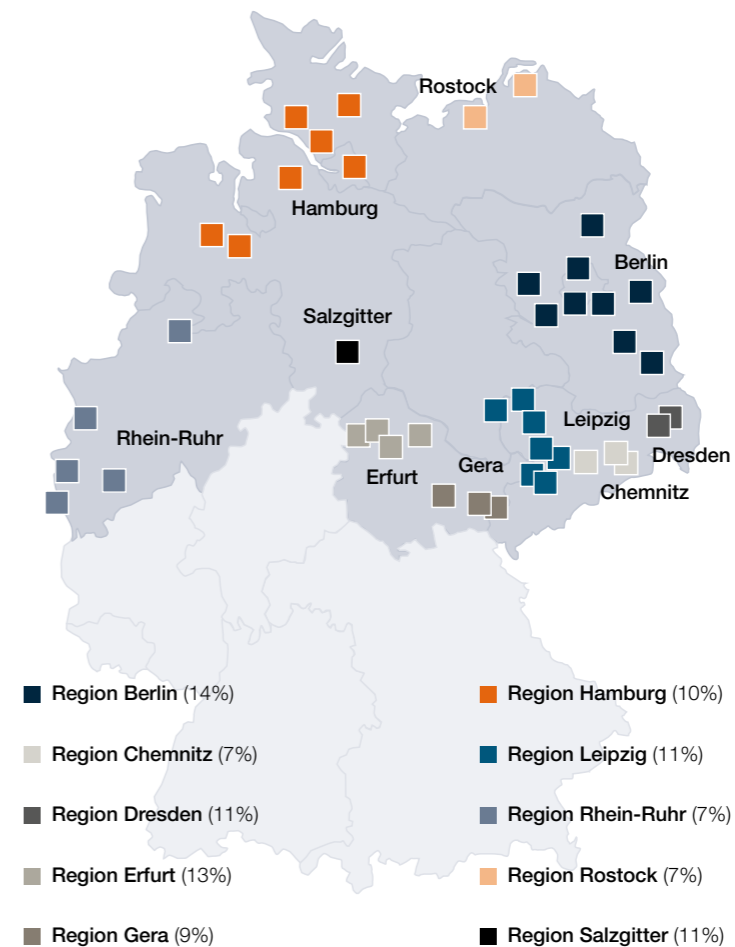
Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstandsquoten auf, die dann nach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

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

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des ersten Quartals 2018, wie zum Ende des Geschäftsjahres 2017, rund 83.000 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	31.03.2018	31.12.2017
Einheiten	82.784	83.140
Fläche in m <sup>2</sup>	5.031.307	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.274,1	4.275,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	301,9	303,3
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,32	5,31
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,19	5,20
Leerstand in % (gesamt)	5,9	5,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,6	4,8
I-f-I Mietwachstum in %	2,0	2,0
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1

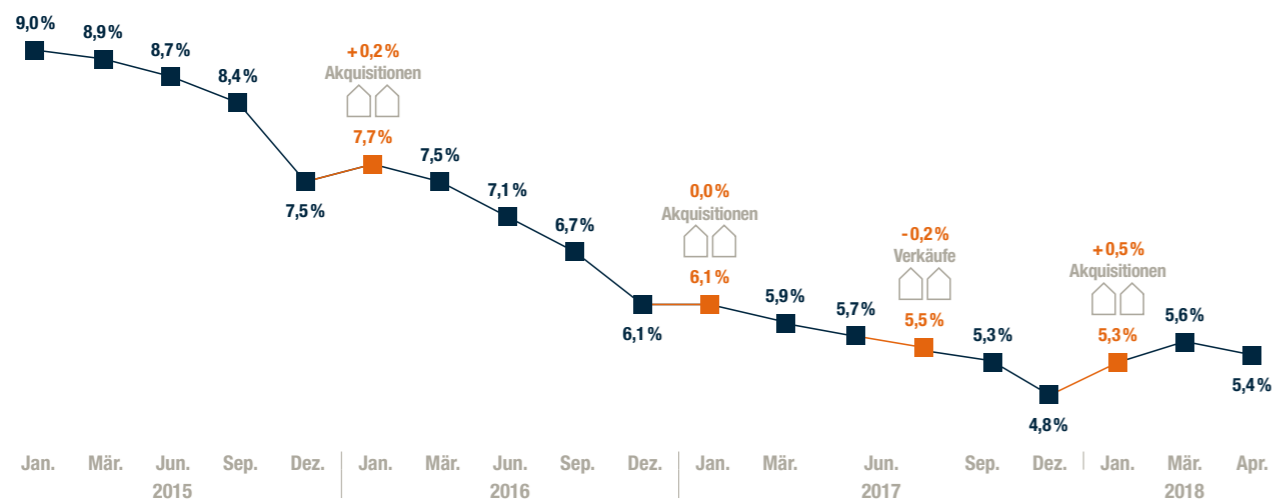
## An- und Verkäufe im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden keine weiteren Portfolios erworben. Auf der Verkaufsseite wurden in dieser Zeit 108 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 6,9 Mio. und einem Buchgewinn von EUR 0,3 Mio. beurkundet. Aus diesen Verkäufen wird ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der zugehörigen Bankkredite, von rund EUR 6,7 Mio. erwartet.

Nach dem Bilanzstichtag, am 1. April 2018, erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Closing) für einen bereits im Oktober 2017 beurkundeten Verkauf von 267 Wohnungen in Berlin zu einem Kaufpreis von EUR 36,1 Mio. Der Nettoliquiditätszufluss aus diesem Verkauf von rund EUR 30,3 Mio. wurde bereits zum 31. März 2018 vereinnahmt.

## Leerstandsentwicklung

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

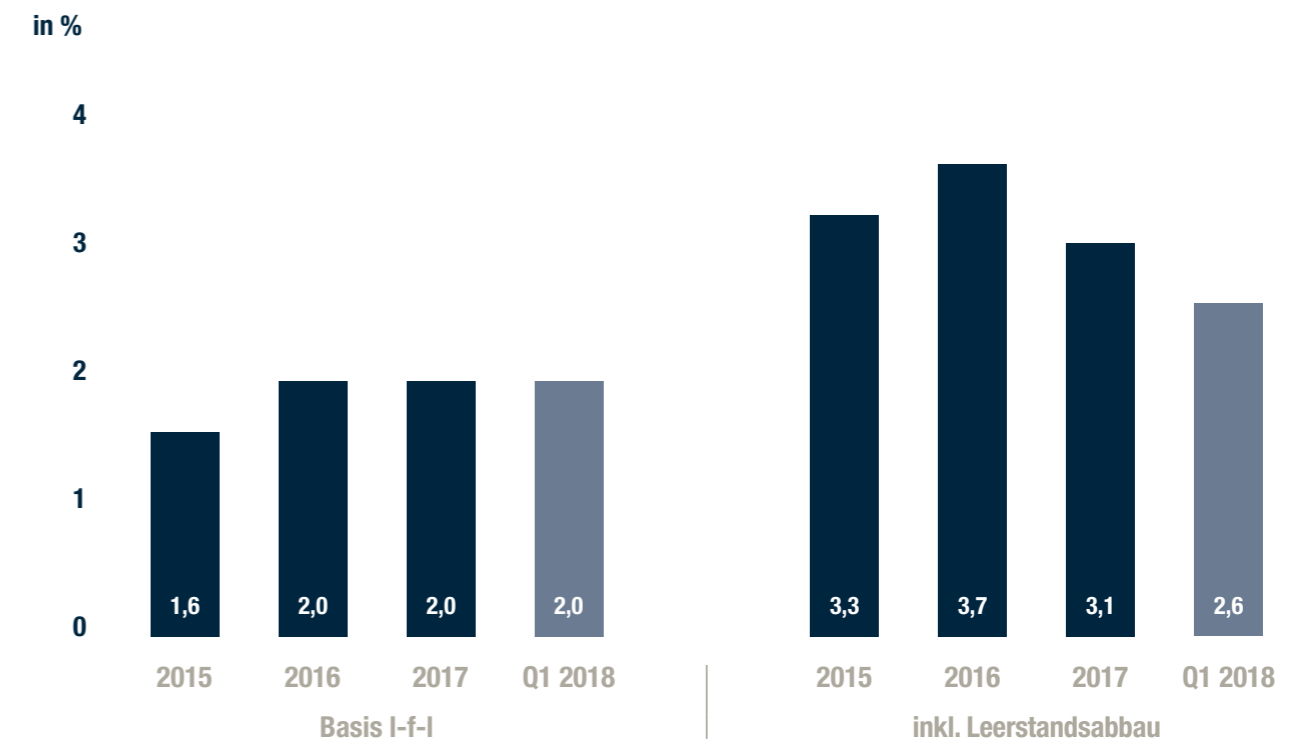


Im Gesamtportfolio betrug der Leerstand im März 2018 5,9% und reduzierte sich nach dem Stichtag im April 2018 auf 5,8%, insofern waren im Vergleich zum Ende des Vorjahres (5,8%) auf Ebene des Gesamtportfolios keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like Basis, d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate, zum 31. März 2018 unverändert zum Geschäftsjahr 2017 2,0% p.a. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like Basis 2,6% nach 3,1% im Geschäftsjahr 2017.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten drei Monaten 2018 auf EUR 4,44 je m<sup>2</sup> (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 1,77 je m<sup>2</sup> und aktivierte Modernisierungen von EUR 2,67 je m<sup>2</sup>). Vereinfacht hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 17,76 je m<sup>2</sup> nach EUR 15,12 je m<sup>2</sup> im Jahr 2017, EUR 15,41 je m<sup>2</sup> in 2016 und EUR 15,15 je m<sup>2</sup> in 2015. Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht.

## Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 31. März 2018:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.03.2018 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Mär. 2018 %	Leerstand Dez. 2017 %	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	10.233	583.282	601.048	6,0	5,9	4,9	5,51	6,06	3,6	3,6	1,69	2,95
Döbeln	7.660	443.217	293.750	7,7	11,0	9,7	4,81	4,86	0,7	3,2	1,33	8,26
Dresden	6.333	411.119	437.702	6,1	2,9	3,1	5,53	5,77	2,6	3,6	1,16	1,08
Erfurt	10.531	592.239	534.133	6,5	3,7	1,7	5,07	5,59	1,4	1,5	1,14	1,67
Gera	9.757	568.038	395.601	7,7	8,9	8,6	4,88	5,32	1,9	2,7	1,50	3,85
Hamburg	7.130	437.968	427.163	6,5	4,0	4,0	5,46	5,80	1,9	1,8	3,06	1,24
Leipzig	10.279	611.586	471.282	7,5	4,6	3,6	5,03	5,43	1,4	1,6	1,54	1,07
Rhein-Ruhr	4.700	299.499	283.666	6,4	4,2	2,9	5,27	5,61	1,2	0,7	3,97	1,80
Rostock	5.613	335.955	292.625	7,1	3,7	3,2	5,34	5,61	1,4	2,6	1,40	3,00
Salzgitter	9.177	563.077	450.382	7,3	5,5	5,2	5,15	5,45	2,6	3,9	1,88	2,10
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>81.413</b>	<b>4.845.979</b>	<b>4.187.351</b>	<b>6,8</b>	<b>5,6</b>	<b>4,8</b>	<b>5,19</b>	<b>5,56</b>	<b>2,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,77</b>	<b>2,67</b>
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.195	152.984	-	-	17,2	17,6	7,84	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>82.608</b>	<b>4.998.963</b>	<b>4.187.351</b>	<b>7,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,72</b>	<b>2,59</b>
Sonstige*	176	32.343	86.731	5,6	6,0	9,9	13,35	-	-	-	2,00	1,22
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>82.784</b>	<b>5.031.307</b>	<b>4.274.082</b>	<b>7,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,72</b>	<b>2,58</b>

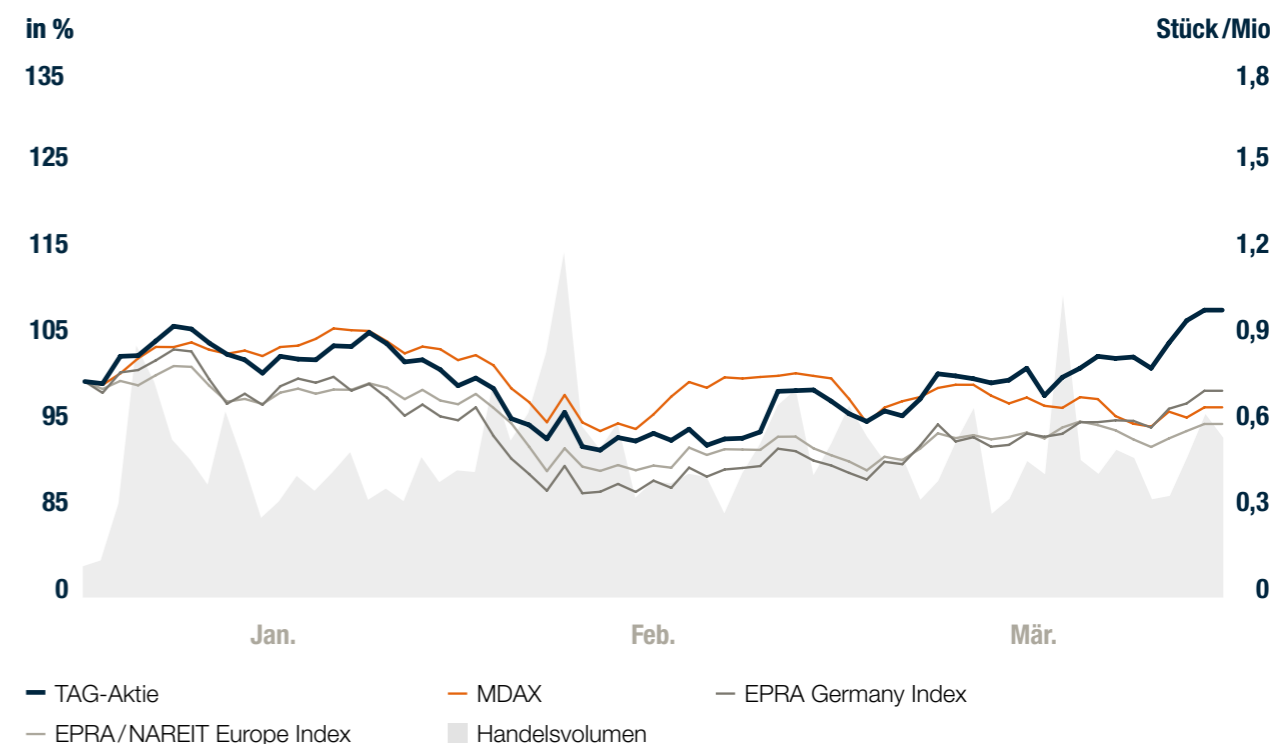
\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

\*\*inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

### Kursentwicklung

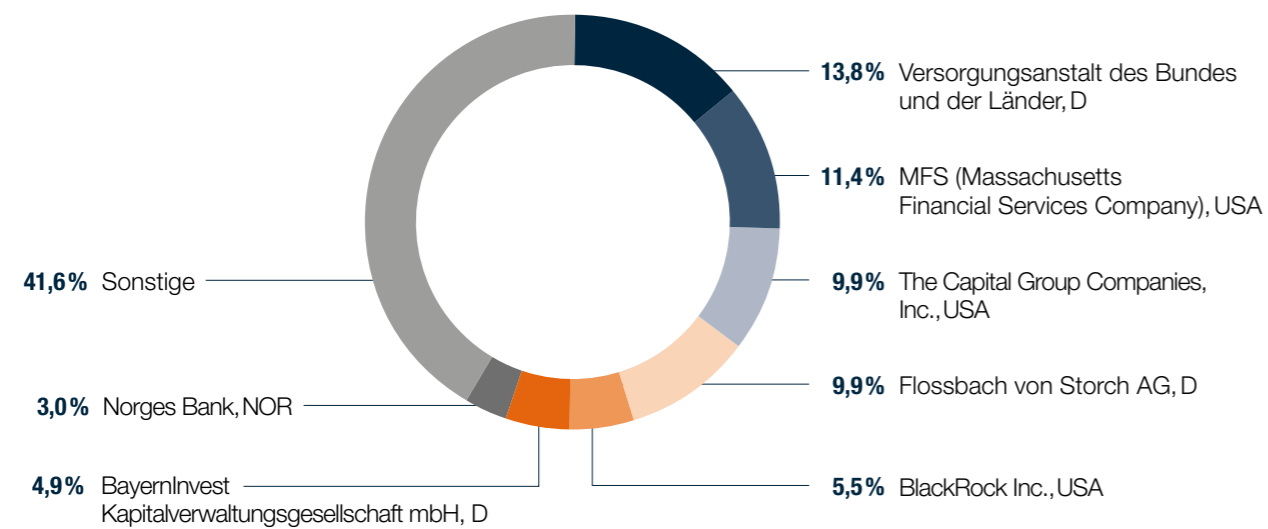
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Quartal 2018 überaus positiv und wurde am 31. März 2018, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2017 von EUR 15,84, mit EUR 16,86 festgestellt (+6%). Die Vergleichsindizes MDAX, EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, sowie der EPRA Europe gaben demgegenüber innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2018 um ca. 2% bis 4% nach.



## Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2017 unverändert bei EUR 146.498.765 bzw. 146.498.765 Aktien. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. März 2018 auf EUR 2,5 Mrd. nach 2,3 Mrd. zum 31. Dezember 2017. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,86 % des Grundkapitals, 0,14 % des Grundkapitals (210.000 Stück Aktien zum 31. März 2018 nach 60.000 Stück zum 31. Dezember 2017) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

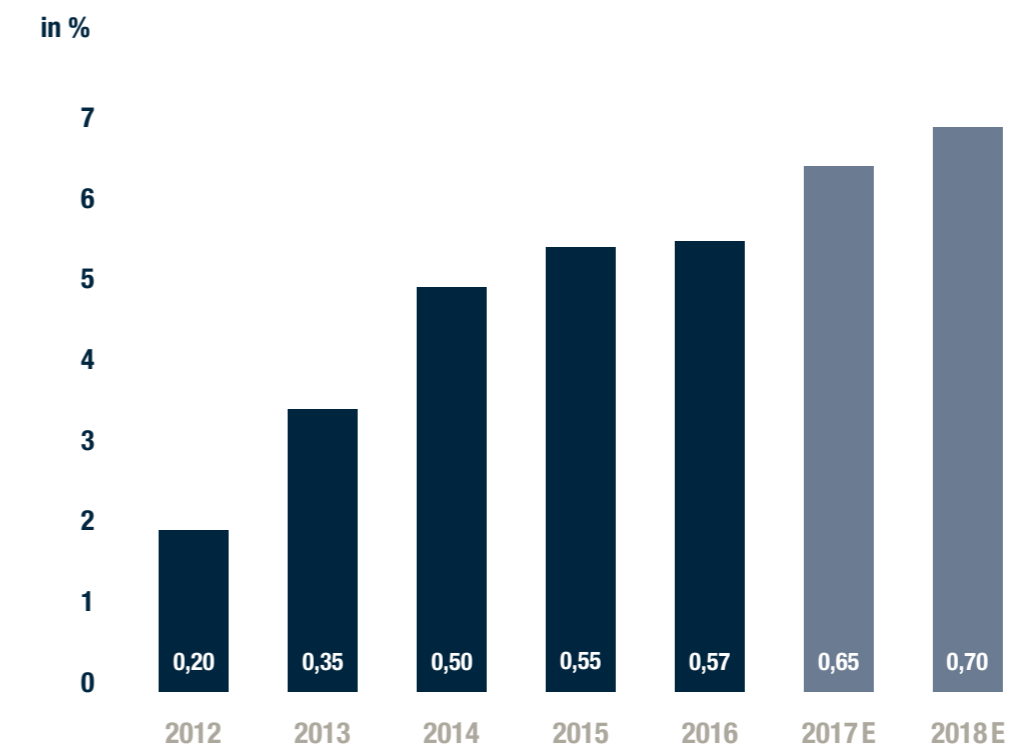
Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. März 2018) verdeutlicht:



## Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wird auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 23. Mai 2018 in Hamburg stattfindet, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je Aktie, nach EUR 0,57 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2017 zur Abstimmung gestellt. Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2018 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,70 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75 % des FFO I.

Die Entwicklung unserer Dividendenzahlungen stellt sich im Verlauf der letzten Jahre wie folgt dar:



## Neue Rechnungslegungsvorschriften und Ausweisänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

IFRS 9 legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Posten fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung) und enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet.

Die TAG hat in der Vergangenheit diverse Eigenkapitalinstrumente, wie zum Beispiel Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, für die kein notierter Preis auf einem aktiven Markt vorlag und deren Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, zu Anschaffungskosten bewertet. Aus der Einstufung dieser Instrumente als FVTPL ergab sich zum 1. Januar 2018 eine Aufwertung von EUR 1,0 Mio., die erfolgsneutral im Eigenkapital innerhalb der Kapitalrücklage erfasst wurde.

Die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, wie zum Beispiel der Forderungen aus Vermietung, wird seit dem 1. Januar 2018 nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

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

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden. Hieraus ergab sich für das erste Quartal 2018 ein zusätzlicher Wertminderungsbedarf in Bezug auf die Forderungen aus Vermietung von EUR 0,1 Mio., der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Aufwendungen aus Vermietung bilanziert wurde.

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

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse.

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 Hausmeister- und Handwerkerleistungen übernommen, zudem erfolgen durch konzerneigene Tochtergesellschaften die Multimediaversorgung von Mietern und die gewerbliche Wärmelieferung (Energiemanagement) in konzerneigenen Beständen.

Die Vermietungsleistungen fallen als Leasingkomponenten in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab 2019 unter IFRS 16. Hiervon zu trennen sind Nichtleasingkomponenten, d.h. insbesondere die Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten wurde bislang als Nettoausweis saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt.

Nach IAS 18 wurde die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 ist stattdessen entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Aus der Analyse der TAG ergab sich, dass nunmehr sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Neben den konzerneigenen Serviceleistungen wird die TAG grundsätzlich auch bei fremderbrachten Leistungen vom Mieter als primär verantwortlich angesehen. Zudem trägt die TAG regelmäßig ein Vorratsrisiko, da die Möglichkeit der Weiterbelastung an Mieter auf Basis unterschiedlicher Abrechnungsschlüssel nicht vollständig sichergestellt ist. Entsprechend werden sämtliche Betriebs- und Nebenkosten und die korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert dargestellt. Die Umsätze aus Vermietung enthalten somit neben der Netto-Ist-Miete (sog. „Kaltmiete“) auch sämtliche fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten, die bis zum 31. Dezember 2017 noch saldiert in den Aufwendungen aus Vermietung enthalten waren. Die Aufwendungen aus Vermietung erhöhen sich entsprechend.

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

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

Im folgenden Abschnitt „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ werden innerhalb der Ertragslage die einzelnen Beträge dargestellt. Auswirkungen auf das Konzernergebnis ergaben sich nicht, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst.

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich, unter Berücksichtigung der oben erläuterten Ausweisänderungen, für das erste Quartal 2018 wie folgt zusammen:

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR (angepasst)
<b>Umsätze aus Vermietung</b>		
Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“)	75,6	71,5
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	24,4	25,4
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,6	2,4
<b>Gesamt</b>	<b>103,6</b>	<b>99,3</b>

Die Netto-Ist-Miete des Konzerns konnte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 71,5 Mio. um 5,7% auf EUR 75,6 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Geschäftsjahr 2017 neu übernommenen Bestände sowie das gute operative Mietwachstum.

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

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR (angepasst)
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>		
Instandhaltungsaufwendungen	8,6	7,3
Betriebskosten Leerstand	3,2	2,6
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	2,2	1,5
Wertminderungen Mietforderungen	1,8	1,1
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>15,8</b>	<b>12,5</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherungen	27,9	27,8
<b>Gesamt</b>	<b>43,7</b>	<b>40,3</b>

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 59,0 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 59,8 Mio. im ersten Quartal 2018.

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

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
<b>Verkaufsergebnis</b>		
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	15,3	12,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-15,6	-12,2
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,2	0,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,4	-0,7
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>

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

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR (angepasst)
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	8,7	3,7
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	0,3	0,1
Sonstige Dienstleistungserträge	1,3	1,0
<b>Umsatzerlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>10,3</b>	<b>4,8</b>
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-5,8	-3,8
<b>Gesamt</b>	<b>4,5</b>	<b>1,0</b>



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

Sonstige betriebliche Erträge	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR (angepasst)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,6	0,7
Übrige	1,0	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>

Das Ergebnis aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien ist nachfolgend dargestellt. Wesentliche Bewertungseffekte werden erst in der nächsten vollständigen Portfoliobewertung, die zum 30. Juni 2018 erfolgt, zu verzeichnen sein.

Bewertungsergebnis Immobilien	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-0,5	-0,3
<b>Gesamt</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 10,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,9 Mio.). Zum 31. März 2018 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 992 Mitarbeiter nach 910 Mitarbeitern zum Ende des ersten Quartals 2017.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 1,0 Mio. in etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 0,9 Mio.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	0,9	1,3
Raumkosten	0,5	0,5
IT-Kosten	0,5	0,4
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,4	0,4
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,3	0,4
Übrige	1,1	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>3,7</b>	<b>4,5</b>

Für das erste Quartal 2018 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende EBITDA-Marge:

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
<b>EBIT</b>	<b>49,4</b>	<b>45,8</b>
Bewertungsergebnis	0,5	0,3
Abschreibungen	1,0	0,9
Ergebnis aus Verkäufen	0,5	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>51,4</b>	<b>46,9</b>
Netto-Ist-Miete	75,6	71,5
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,0%</b>	<b>65,6%</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 wirkten sich im Vorjahresvergleich die in den letzten Quartalen deutlich gesenkten Finanzierungskosten ergebnisverbessernd aus. Das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich von EUR -17,9 Mio. zum 31. März 2017 auf EUR -15,6 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018. Das für die Ermittlung der FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich zum 31. März 2018 auf EUR -15,0 Mio. nach EUR -17,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Finanzergebnis	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
Beteiligungsergebnis	0,1	0,1
Zinsertrag	0,2	0,5
Zinsaufwand	-15,9	-18,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-15,6</b>	<b>-17,9</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,4	0,2
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivative)	0,2	0,3
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)</b>	<b>-15,0</b>	<b>-17,4</b>

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	1,3	0,7
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,2	0,0
Latente Steuern	6,0	5,1
<b>Gesamt</b>	<b>7,1</b>	<b>5,8</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 ein Konzernergebnis von EUR 26,7 Mio. nach EUR 22,1 Mio. im ersten Quartal 2017. Zu dieser deutlichen Ergebnisverbesserung von EUR 4,6 Mio. trugen insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 3,5 Mio. verbesserte Dienstleistungsergebnis sowie das um EUR 2,3 Mio. gestiegene Finanzergebnis bei.

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

in EUR Mio.	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26,7</b>	<b>22,1</b>
Ertragsteuern	7,1	5,8
Finanzergebnis	15,6	17,9
<b>EBIT</b>	<b>49,4</b>	<b>45,8</b>
Bewertungsergebnis	0,5	0,3
Abschreibungen	1,0	0,9
Ergebnis aus Verkäufen	0,5	-0,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>51,4</b>	<b>46,9</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-15,0	-17,5
Tatsächliche Ertragsteuern	-1,1	-0,7
Garantiedividende Minderheiten	-0,2	-0,2
<b>FFO I</b>	<b>35,1</b>	<b>28,5</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-1,6	-2,6
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>33,5</b>	<b>25,9</b>
Modernisierungs-Capex	-11,4	-5,3
<b>AFFO</b>	<b>22,1</b>	<b>20,6</b>
Verkaufsergebnis	-0,5	0,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>34,6</b>	<b>28,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.410*	143.481
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,24</b>	<b>0,20</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,15</b>	<b>0,14</b>

\*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um EUR 6,6 Mio. (+23 %) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 4,5 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trugen auch ein um EUR 2,4 Mio. gestiegenes Netto-Finanzergebnis zu dieser positiven Entwicklung bei.

## Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 31. März 2018 auf EUR 4.659,7 Mio. nach EUR 4.634,5 Mio. zum 31. Dezember 2017. Zum 31. März 2018 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 4.274,1 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.275,4 Mio.), davon entfallen EUR 4.076,9 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 4.166,0 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

Renditeliegenschaften	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
<b>Buchwert 01. Januar</b>	<b>4.166,0</b>	<b>3.777,8</b>
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	1,3	0,0
Investitionen in Bestandsimmobilien	13,0	8,1
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-102,5	-12,8
Veräußerungen	-0,4	-0,8
Marktwertveränderungen	-0,5	-0,3
<b>Buchwert 31. März</b>	<b>4.076,9</b>	<b>3.772,0</b>

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Quartal 2018 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 21,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 8,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,9 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 13,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 7,9 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Q1 2018 Mio. EUR	Q1 2017 Mio. EUR
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	5,9	2,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	5,6	2,6
Mieterwechsel	1,5	2,5
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen</b>	<b>13,0</b>	<b>7,9</b>

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

Aktive latente Steuern	31.03.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Steuerliche Verlustvorträge	48,0	49,9
Derivative Finanzinstrumente	2,0	2,1
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-4,9	-6,6
<b>Gesamt</b>	<b>45,1</b>	<b>45,4</b>

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

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>31.03.2018 Mio. EUR</b>	<b>31.12.2017 Mio. EUR</b>
Bewertung Renditeliegenschaften	368,5	364,9
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-4,0	-6,0
<b>Gesamt</b>	<b>364,5</b>	<b>358,9</b>

## Finanzlage und Eigenkapital

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

	<b>31.03.2018 Mio. EUR</b>	<b>31.12.2017 Mio. EUR</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	284,8	263,7
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-9,1	-14,4
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>275,7</b>	<b>249,3</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch das positive Quartalsergebnis von EUR 26,7 Mio., um EUR 25,3 Mio., so dass sich das Eigenkapital zum 31. März 2018 auf EUR 1.672,0 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.646,7 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 35,9 % nach 35,5 % zum 31. Dezember 2017.

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

	<b>31.03.2018 Mio. EUR</b>	<b>31.12.2017 Mio. EUR</b>
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>1.650,9</b>	<b>1.625,9</b>
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivate Finanzinstrumente	366,0	362,3
Zeitwert derivative Finanzinstrumente	8,1	8,4
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	24,1	24,8
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.049,1</b>	<b>2.021,4</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.289*	146.439*
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>14,01</b>	<b>13,80</b>

\*ohne potenzielle Aktien aus der Wandelanleihe 2017/2022 (handelt gegenwärtig nicht „im Geld“)

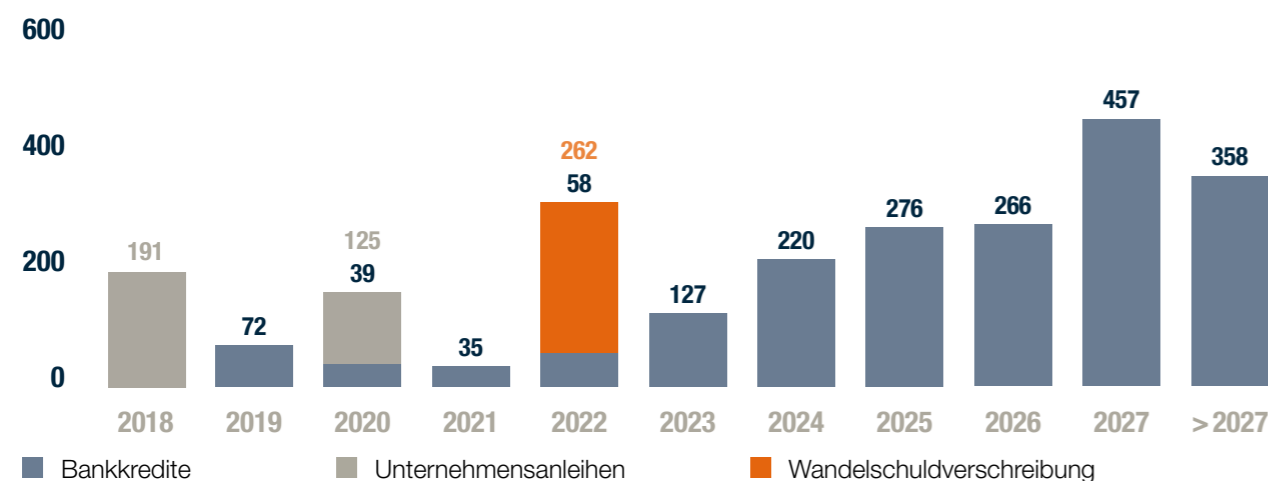
Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

	<b>31.03.2018 Mio. EUR</b>	<b>31.12.2017 Mio. EUR</b>
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.899,0	1.935,4
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	321,0	322,2
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	256,1	256,2
Liquide Mittel	-284,8	-263,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.191,3</b>	<b>2.250,1</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	4.076,9	4.166,0
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,7	9,8
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	48,7	48,1
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	138,8	51,5
<b>Immobilienvolumen</b>	<b>4.274,1</b>	<b>4.275,4</b>
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	24,1	24,8
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-37,6	-0,3
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>4.260,6</b>	<b>4.299,9</b>
<b>LTV</b>	<b>51,4 %</b>	<b>52,3 %</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 31. März 2018 auf 2,25 % nach 2,24 % zum 31. Dezember 2017. Der leichte Anstieg des Durchschnittszinses erklärt sich durch einige im ersten Quartal 2018 vorzeitig getätigte Tilgungen von kurzfristigen variablen Bankkrediten. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 31. März 2018 auf 2,35 % nach 2,34 % zum 31. Dezember 2017.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2018 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 326 Mio. (Q2 bis Q4 2018: EUR 78 Mio.; 2019: EUR 120 Mio.; 2020: EUR 128 Mio.) werden innerhalb der nächsten knapp drei Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,76 % p.a. (2018 auslaufende Kredite) bzw. 3,61 % p.a. (2019 auslaufende Kredite) und 3,65 % p.a. (2020 auslaufende Kredite). Der effektive Zinssatz für die im August 2018 fällige Unternehmensanleihe über noch EUR 191,0 Mio. beläuft sich auf 4,83 % p.a., der Zins der im Juni 2020 fälligen Unternehmensanleihe über EUR 125,0 Mio. beträgt 3,75 % p.a. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze, sowohl für Bankkredite als auch für Unternehmensanleihen, ist in den Folgejahren mit einer Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

## Nachtragsbericht

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Diese Prognosen für das Geschäftsjahr 2018, die im Geschäftsbericht 2017 veröffentlicht wurden und keine An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2018 annehmen, bleiben unverändert bestehen und stellen sich wie folgt dar:


- FFO (FFO I ohne Verkäufe): EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 127,4 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,87) je Aktie
- EBT (ohne Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und von Finanzderivaten): EUR 135 Mio. bis EUR 137 Mio. (2017: EUR 106,0 Mio.) bzw. EUR 0,93 (2017: EUR 0,73) je Aktie
- NAV je Aktie (ohne Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,65 je Aktie): EUR 14,00 bis EUR 14,10 (31. Dezember 2017: EUR 13,80)

Auch die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Gesamtportfolio auf 5,3 % bis 5,5 % nach 5,8 % zum 31. Dezember 2017) und zum Mietwachstum auf like-for-like Basis (2,5 % bis 3,0 % nach 3,1 % p.a. in 2017 inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) bleiben unverändert.

Hamburg, 26. April 2018

  
**Claudia Hoyer**  
 COO

  
**Martin Thiel**  
 CFO

  
**Dr. Harboe Vaagt**  
 CLO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	4.076.863	4.166.008
Immaterielle Vermögenswerte	1.508	1.825
Sachanlagen	24.223	23.992
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.010	6.537
Latente Steuern	45.093	45.434
	<b>4.154.697</b>	<b>4.243.796</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	48.654	48.149
Andere Vorräte	531	318
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.027	8.716
Ertragsteuererstattungsansprüche	6.974	7.066
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.264	11.324
Liquide Mittel	284.752	263.669
	<b>366.202</b>	<b>339.242</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>138.833</b>	<b>51.502</b>
	<b>4.659.732</b>	<b>4.634.540</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.289	146.439
Kapitalrücklage	778.396	779.689
Andere Rücklagen	46	-66
Kumuliertes Konzernergebnis	726.180	699.848
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.650.911	1.625.910
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	21.081	20.738
	<b>1.671.992</b>	<b>1.646.648</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.836.104	1.858.037
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	124.937	124.930
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	255.955	255.628
Derivative Finanzinstrumente	7.939	8.030
Rückstellungen für Pensionen	5.850	5.942
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.716	6.648
Latente Steuern	364.513	358.910
	<b>2.602.014</b>	<b>2.618.125</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.920	77.399
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	196.016	197.291
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	136	547
Derivative Finanzinstrumente	168	328
Ertragsteuerschulden	7.180	7.805
Sonstige Rückstellungen	41.437	37.117
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.920	7.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	71.949	41.486
	<b>385.726</b>	<b>369.767</b>
	<b>4.659.732</b>	<b>4.634.540</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung	103.569	99.266
Aufwendungen aus Vermietung	-43.725	-40.261
<b>Mietergebnis</b>	<b>59.844</b>	<b>59.005</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	15.527	13.033
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-16.014	-12.906
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>-487</b>	<b>127</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	10.280	4.819
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-5.777	-3.773
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>4.503</b>	<b>1.046</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.620	1.152
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-535	-317
Personalaufwand	-10.802	-9.872
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.030	-867
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.677	-4.497
<b>EBIT</b>	<b>49.436</b>	<b>45.777</b>
Beteiligungsergebnis	56	56
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-2
Zinsertrag	218	564
Zinsaufwand	-15.957	-18.503
<b>EBT</b>	<b>33.753</b>	<b>27.892</b>
Ertragsteuern	-7.078	-5.785
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.675</b>	<b>22.107</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	343	339
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	26.332	21.768
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,15

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

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017
Konzernergebnis	26.675	22.107
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	15.739	17.939
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.188	700
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	1.030	867
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-56	-54
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	535	317
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	296	-37
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	13	0
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.760	1.030
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	5.891	5.085
Veränderungen der Rückstellungen	4.228	5.119
Erhaltene Zinsen	59	365
Gezahlte Zinsen	-13.883	-17.844
Ertragsteuerzahlungen	-1.721	-323
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-3.133	-5.546
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-7.828	-8.535
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>30.793</b>	<b>21.190</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	52.598	6.417
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften (einschließlich geleistete Anzahlungen)	-14.261	-51.994
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	30	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-962	-6.027
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	290	180
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>37.695</b>	<b>-51.424</b>
Erwerb eigener Anteile	-2.377	0
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	0	50.417
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.479	52.940
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-41.173	-20.062
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-42.071</b>	<b>83.295</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	26.417	53.061
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	249.247	67.046
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>275.664</b>	<b>120.107</b>

## FINANZKALENDER 2018 DER TAG

### Veröffentlichungen / Events

26. April 2018	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung – 1. Quartal 2018
23. Mai 2018	Hauptversammlung, Hamburg
12. Juni 2018	Capital Markets Day, Brandenburg an der Havel
09. August 2018	Veröffentlichung des Halbjahresberichts – 2. Quartal 2018
30. Oktober 2018	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung – 3. Quartal 2018



TAG Firmensitz Hamburg (Hamburg)

## KONTAKT

### TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32-300  
Telefax +49 40 380 32-388  
ir@tag-ag.com

Die Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2018 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption, Layout und Satz  
fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Gasstraße 16 · 22761 Hamburg

## NOTIZEN



# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)