



# Growing Assets

Zwischenbericht zum 1. Quartal 2013

## Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	164.866	57.033
a) Verkäufe	101.121	21.045
b) Mieterlöse	63.175	34.369
c) Dienstleistungen	570	1.619
EBIT	38.981	107.729
EBT	13.329	93.417
Konzernergebnis	14.130	88.603
FFO in EUR Mio.	15,1	5,6
FFO mit Verkäufen in EUR Mio.	60,1	18,4
FFO pro Aktie in EUR	0,12	0,07
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,11	1,12
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Bilanzsumme	3.697.274	3.799.962
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.153.442	1.136.177
Eigenkapitalquote in %	31,2	29,9
Finanzverbindlichkeiten	2.144.121	2.216.047
davon kurzfristig	441.824	411.261
Immobilienvolumen	3.560.008	3.664.867
LTV in %	57,6	58,9
EPRA NAV je Aktie in EUR	10,00	9,96
<b>C. Mitarbeiter der TAG</b>		
	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Mitarbeiter	497	508
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2013 in TEUR		1.167.492
Grundkapital in EUR		130.738.169,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		130.738.169
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

## Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	16
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	24
Portfolio	06	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
FFO	11	Konzerngesamtergebnisrechnung	27
TAG Aktie	14	Konzernkapitalflussrechnung	28
		Konzerneigenkapitalentwicklung	29
		Konzernsegmentbericht	30
		Erläuternde Anhangsangaben	32
		Finanzkalender / Kontakt	37

## Vorwort

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

das erste Quartal 2013 zeigt die TAG zum ersten Mal inklusive der ehemaligen TLG Wohnen GmbH, nun TAG Wohnen GmbH. Die operative Ertragskraft aus dem jetzigen Portfolio wird damit etwas deutlicher sichtbar.

So konnten wir im ersten Quartal einen FFO I (also ohne Verkäufe) von EUR 15,1 Mio. verzeichnen und liegen damit mehr als gut im Plan, unsere Prognose von EUR 68 Mio. für das Gesamtjahr zu erreichen, da viele positive Effekte naturgemäß erst zeitverzögert im Verlauf des Jahres 2013 greifen werden.

Zu diesen Ergebnisbeiträgen, die bereits jetzt absehbar aber noch nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Quartals sichtbar sind, gehören unter anderem die Einsparungen, die sich aus der Umfinanzierung der TAG Wohnen ergeben. Diese Gesellschaft haben wir mit bestehenden Bankdarlehen, die eine Durchschnittsverzinsung in Höhe von etwa 4,25 % aufweisen, erworben. Aktuell

arbeiten wir an einer vollständigen Refinanzierung des Portfolios der TAG Wohnen und erwarten einen neuen Durchschnittszinssatz in Höhe von etwa 2,65 % – dieser Effekt wird im Wesentlichen ab dem dritten Quartal 2013 ergebniswirksam.

Auch der durchaus erfreuliche Leerstandsabbau des ersten Quartals wird erst im weiteren Jahresverlauf monetäre Früchte tragen. Konzernweit konnten wir die Leerstandsrate im Bereich Wohnen von 9,9 % zum Jahresende auf 9,4 % zu Ende März senken. Ein Leerstandsabbau in gleicher Höhe ist uns im ersten Quartal ebenfalls am Standort Salzgitter gelungen. Dabei steigen die Mieten weiter an, dies liegt vor allem daran, dass wir leer werdende Wohnungen zu deutlich höheren Mieten an neue Mieter vermieten können, und ist nur zu einem geringen Teil durch Mieterhöhungen für unsere Bestandsmieter begründet. Auf Seite 10 dieses Berichtes präsentieren wir aktuelle Neuvermietungsbandbreiten an unseren Top 20 individuellen Standorten, um Ihnen einen Überblick über die aktuelle Mietdynamik auch jenseits der in der Presse immer wieder hervorgehobenen Märkte zu geben.

Unsere zunehmende operative Stärke erlaubt es uns, unsere Dividende zu steigern. Zur kommenden Hauptversammlung wollen wir Ihnen vorschlagen, nach 20 Cents im Vorjahr nun 25 Cents je Aktie auszuschütten. Das entspricht etwa 80% unseres operativen Vorjahresgewinns. Auch in Zukunft wollen wir einen großen Teil unseres FFO I als Dividende auszahlen und peilen für die folgenden Jahre eine Zielausschüttungsquote von rund drei Vierteln des FFO I an.

Mit unseren immobilienwirtschaftlichen Erfolgen geht auch eine Stärkung der Bilanz einher. So konnten wir unseren Verschuldungsgrad (LTV) verglichen mit dem Jahresende 2012 erneut um über einen Prozentpunkt auf 57,6% senken. Dabei sind unsere Wandelanleihen nicht berücksichtigt. Sie liegen jedoch aktuell alle „im Geld“, da unsere Aktie über dem höchsten der drei jeweiligen Wandlungspreise liegt. Auch unsere Cash- und Eigenkapitalposition konnte seit Jahresbeginn weiter verbessert werden. Unser Nettoinventarwert (NAV) steigt zum Quartalsende auf EUR 10,00 je Aktie.

Im weiteren Jahresverlauf werden wir unsere operative Performance weiter stärken, auslaufende Darlehen zu deutlich niedrigeren Zinsen refinanzieren können und weiterhin daran arbeiten, dass sich die Synergien aus unseren letzten beiden großen Akquisitionen planmäßig einstellen. Die Integration der TAG Wohnen läuft besser und schneller als erwartet, so dass wir insoweit optimistisch sind.

Darüber hinaus werden wir auch in der Zukunft an gelegentlichen opportunistischen Verkäufen arbeiten, sich bietende Ankaufsmöglichkeiten nutzen und unser Gewerbeportfolio weiter verkleinern.

Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf diesem Weg bisher entgegen gebracht haben und freuen uns, möglichst viele von Ihnen auf unserer Hauptversammlung am 14. Juni 2013 in Hamburg begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Georg Griesemann**  
CFO



**Claudia Hoyer**  
COO



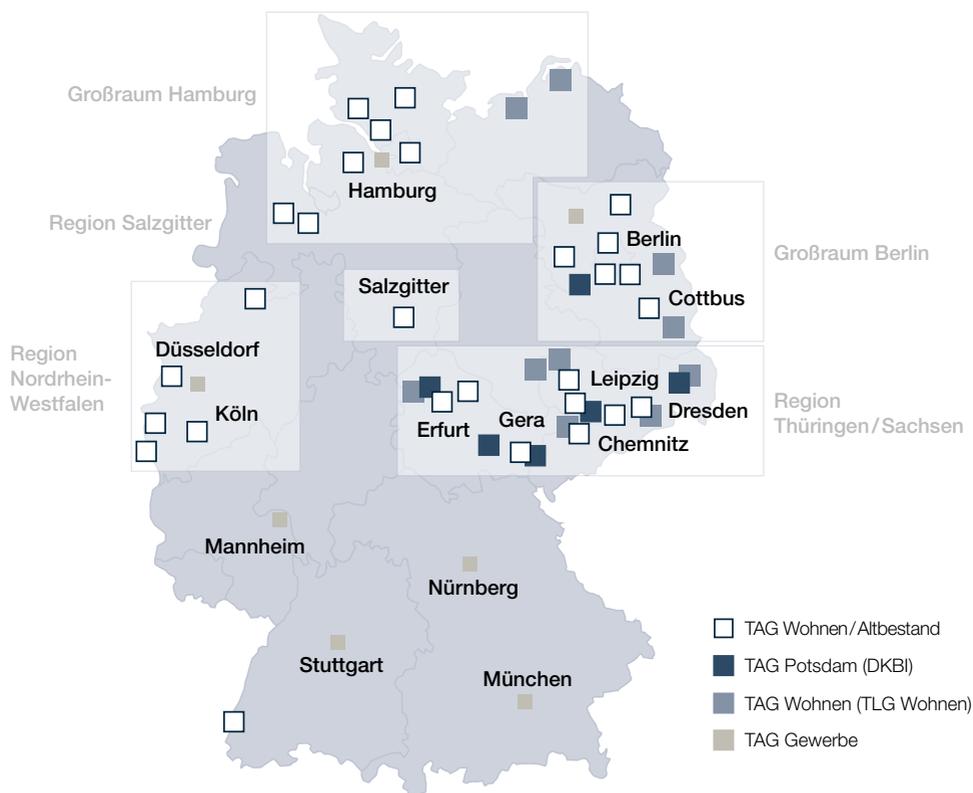
**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# Portfolio

## Portfoliodarstellung – Gesamt

Das Immobilienportfolio der TAG befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Durch die Akquisitionen der TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals DKBI) als auch der TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen) hat sich der Bestand auf rund 69.700 Einheiten erweitert. Im Fokus der Wachstumsstrategie

stehen ausgewählte regionale Lagen mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und attraktiven Renditen, in denen die TAG bereits investiert ist. Dies führt zu einem besonders günstigen Chancen-Risiko-Verhältnis, da Mietwachstumspotenzial, attraktive Anfangsverzinsung und eine kosteneffiziente Bewirtschaftung des Portfolios kombiniert werden können.



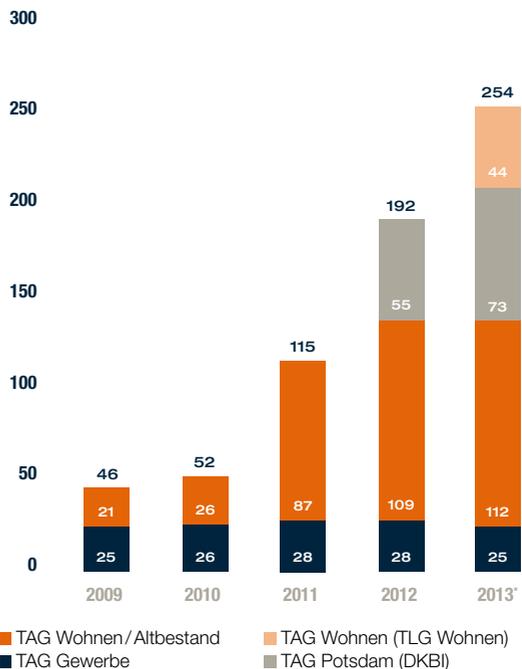
## Integration der letztjährigen Akquisitionen in die TAG Gruppe nahezu abgeschlossen

Sowohl die rund 25.000 Einheiten der TAG Potsdam als auch die etwa 11.350 Einheiten der TAG Wohnen sind in das Portfolio der TAG Gruppe vollständig integriert. Durch aktives Asset- und Property Management konnten weitere Erfolge im

Leerstandsabbau erzielt werden und der Leerstand im Wohnbestandsportfolio des Konzerns von 9,9% zum Jahresende 2012 auf 9,4% zum Ende des ersten Quartals 2013 reduziert werden. Die Mieterlöse setzen sich nach Geschäftsbereichen wie folgt zusammen:

### Mieterlöse nach Geschäftsbereichen

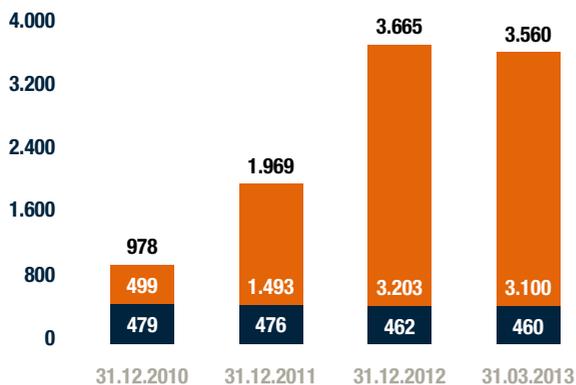
in EUR Mio



\* Prognose

## Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.



- Wohnimmobilien inkl. Grundstücke
- Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke

Die zu realisierenden Synergien der Akquisitionen werden sich im Jahr 2013 mit weiteren EUR 10,5 Mio. (+7 Mio. DKBI, +3,5 Mio. TLG) ergebniswirksam niederschlagen. Dies ist auf die Zusammenführung der Stabsabteilungen, der zentralen Aufgaben und Vereinheitlichung im Rechnungswesen sowie im

Bereich der Finanzierungen begründet. Die Optimierung der Organisationsprozesse im IT-Bereich ist ebenfalls angelaufen. Insgesamt wird sich die operative Rentabilität durch Synergie- und Skaleneffekte weiter verbessern.

## Portfolio Wohnen\*

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leer-stand** %	Netto Ist-Miete TEUR p. a.	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Soll-Miete TEUR p. a.	bilanzierter Wert TEUR
<b>Wohnportfolio</b>	<b>67.281</b>	<b>4.112.213</b>	<b>9,4</b>	<b>221.018</b>	<b>4,98</b>	<b>241.834</b>	<b>3.074.223</b>
Großraum Hamburg	11.242	680.928	8,1	38.167	5,12	41.055	542.641
Großraum Berlin	13.301	812.153	5,2	45.391	4,93	47.671	653.336
Thüringen/Sachsen	29.715	1.798.272	9,6	93.943	4,84	102.232	1.288.439
NRW	3.820	255.916	4,7	16.131	5,52	17.031	236.390
Region Salzgitter	9.203	564.942	20,8	27.384	5,12	33.845	353.417

\* Stand: 31.03.2013 nach bilanziellem Wert

\*\* Ohne Verkaufsbestände

Das Wohnimmobilienportfolio der TAG konzentriert sich auf die Regionen Hamburg und Salzgitter, den Großraum Berlin, Nordrhein-Westfalen und Thüringen/Sachsen. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie wird die TAG auch zukünftig insbesondere auf die Regionen fokussieren, in denen auf eine bestehende Verwaltungsinfrastruktur aufgesetzt werden kann und eine kosteneffiziente Integration sowie eine profitable Bewirtschaftung möglich sind. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das laufende Geschäftsjahr in Deutschland sollten sich unterstützend auf die Geschäftstätigkeit und Ziele der TAG Gruppe auswirken.

## Top 20 Standorte mit aktuellen Neuvermietungsieten

Die folgende Grafik zeigt unsere 20 größten individuellen Standorte mit ihrer jeweiligen Durchschnittsmiete und den aktuellen Neuvermietungsieten – hier dargestellt als Bandbreite, da die Miete im Einzelfall naturgemäß von der Größe der Wohnungen und den individuellen Umständen abhängig ist. Zu betonen ist die Feststellung, dass die Mieten an allen Standorten steigen, teilweise moderat, teilweise sogar sehr deutlich – und dies nicht nur in Berlin.

Top 20*	Stadt	Region	Einheiten	IFRS Bilanzierter Wert TEUR	bilanzierter Wert EUR / m <sup>2</sup>	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietet mieten EUR / m <sup>2</sup>
1	Salzgitter	SZ	8.741	306.411	574	4,76	4,50–6,79
2	Gera	T/S	7.187	272.606	631	4,40	3,99–6,36
3	Berlin (City)	B	6.947	405.403	962	5,15	4,78–10,50
4	Erfurt	T/S	5.511	256.078	793	4,94	4,58–7,10
5	Dresden	T/S	2.971	204.793	1.042	5,70	5,50–8,50
6	Döbeln	T/S	2.255	62.790	496	4,26	3,77–6,07
7	Nauen	B	2.217	92.733	697	4,76	4,05–7,43
8	Merseburg	T/S	1.436	55.918	689	4,91	4,50–7,50
9	Rostock	HH	1.228	61.768	812	5,33	4,50–8,61
10	Leipzig	T/S	1.228	72.119	902	5,34	4,93–7,50
11	Strausberg	B	1.193	54.152	771	5,04	4,56–8,90
12	Bestensee	B	1.151	49.350	694	4,76	4,40–6,65
13	Elmshorn	HH	1.093	64.722	948	5,62	5,24–8,71
14	Eberswalde	B	1.068	38.223	638	4,16	3,88–6,10
15	Stralsund	HH	934	44.964	799	5,06	4,09–7,30
16	Delmenhorst	HH	904	32.615	675	4,77	4,42–5,61
17	Schwerin	HH	792	33.595	677	4,59	4,30–8,25
18	Chemnitz	T/S	768	41.729	791	5,00	3,99–5,90
19	Hamburg	HH	732	66.229	1.511	7,53	7,08–13,43
20	Dessau	T/S	713	27.402	685	4,69	3,70–8,14

\* Stand: 31.12.2012 nach bilanziellem Wert

## FFO Überleitung TAG Konzern am Ende des ersten Quartals 2013

Seit letztem Jahr weist die TAG die Kennzahl Funds from Operations (FFO) aus, die als wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften die operative Ertragskraft des Unternehmens zum Ausdruck bringt. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile. Im ersten Quartal 2013 beträgt der FFO EUR 15,1 Mio. und hat sich damit im Vergleich zu den Quartalen des

Jahres 2012 erneut verbessert. Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund wird die Kennzahl FFO ohne die Zahlungseingänge aus Verkäufen (FFO I) und einschließlich der Verkäufe (FFO II) ausgewiesen. Der FFO II lag zum 31. März 2013 bei EUR 60,1 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen die Verkäufe von Berliner Objekten.

in EUR Mio.	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012
<b>EBT</b>	<b>13,3</b>	<b>93,4</b>
Bereinigung nicht-zahlungswirksamer Posten		
Bewertungsergebnis	0,1	-6,8
Gewinn Erstkonsolidierung DKBI in 2012	0,0	-83,1
Abschreibungen	0,5	0,4
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1,2	1,3
nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,4	0,4
Verkaufsergebnis	-0,5	0,0
<b>FFO I</b>	<b>15,1</b>	<b>5,6</b>
zzgl. Liquidität aus Verkäufen	44,9	12,8
<b>FFO II</b>	<b>60,1</b>	<b>18,4</b>

## FFO Prognose für das gesamte Jahr 2013

Damit sind wir auf einem guten Weg, unsere FFO Prognose von EUR 68 Mio. zum Jahresende 2013 zu erreichen. In dieser geschätzten Kennziffer sind die Synergien der TAG Wohnen bisher nicht enthalten. Auch sind niedrigere Finanzierungskosten durch Neuverhandlung bestehender Kreditverträge größtenteils nicht berücksichtigt. Ebenfalls sollte die Senkung von Leerstandskosten einen weiteren Beitrag zum bestehenden FFO Potenzial leisten können.

## FFO Prognose 2013

in EUR Mio.





Ernst-Thälmann-Straße, Senftenberg

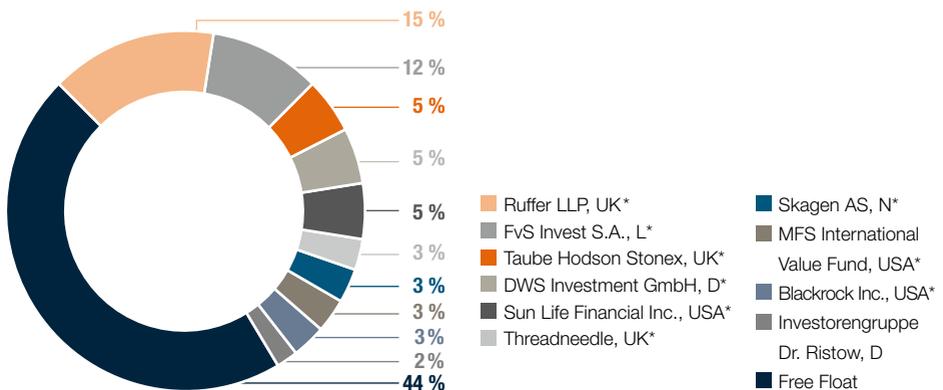
## TAG Aktie

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte im ersten Quartal 2013 stabil: zum Jahresende 2012 lag der Kurs bei EUR 9,50 und konnte sich gleich zu Beginn des Jahres auf ein Hoch von EUR 9,65 verbessern. Parallel mit der Entwicklung des Vergleichsindex EPRA verlief der Kurs bis zum Ende des ersten Quartals mit einer leicht absteigenden Tendenz und die TAG Aktie lag am 28. März 2013 bei EUR 8,93. Aktuell notiert der Kurs bei EUR 9,20 (30. April 2013).

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 130.738.169 Stück sind seit Jahresende 2012 nahezu unverändert. Der Free Float liegt ebenfalls nach wie vor bei 100 Prozent. Bei einem Schlusskurs von EUR 8,93 am 28. März 2013 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.167 Mio.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden unverändert die Hauptaktionäre der TAG.

### Aktionärsstruktur zum 31. März 2013



\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.



Siegfriedstraße, Merseburg

## Aktienkursentwicklung in 2013

in %

120

110

100

90

80

JAN

FEB

MÄR

APR

— TAG Aktie

— MDAX Index

— EPRA/NAREIT Europe Index



# Konzernlagebericht für das erste Quartal 2013

## **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland**

Nach der konjunkturbedingten Abschwächung zum Ende des vergangenen Jahres hat sich die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland im 1. Quartal 2013 wieder stabilisiert.

Dies belegen die Arbeitsmarktdaten – hier ist, trotz eines witterungsbedingten leichten Anstieges zu Anfang des Jahres, die Arbeitslosenzahl konstant auf 7,3 % zum Ende des ersten Quartals 2013 geblieben.

Auch die Entwicklung des Preisniveaus verlief im 1. Quartal in ruhigen Bahnen. Der Verbraucherpreisindex überschritt im März das Niveau des Vorjahres um 1,4 %. Dies stellt die niedrigste Teuerungsrate seit Dezember 2010 dar.

Die gesamtstaatlichen Steuereinnahmen sind im März 2013 um 5,7 % im Vergleich zum Vorjahresniveau gestiegen. Die Einnahmen (+3,1 %) und Ausgaben (-3,5 %) des Bundes entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ebenfalls positiv. Dennoch ist laut IFO Geschäftsklimaindex, dem wichtigsten Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft, vor dem Hintergrund der gesamteuropäischen Situation mit einem leichten Rückgang der deutschen Konjunktur zu rechnen. Die Inflationsrate antizipiert diese Stimmung und ist ebenfalls seit Januar mit 1,7 % bis April 2013 mit 1,2 % rückläufig.

## Der deutsche Immobilienmarkt

### Der Wohnimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilienportfolios erfuhr im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls eine erneute Steigerung um etwa 5 % auf knapp EUR 3,8 Mrd. In 45 Verkaufsprozessen wurden rund 23.000 Wohneinheiten vermittelt. Es ist festzustellen, dass der Anteil der ausländischen Investoren auf 56 % gestiegen ist, dies ist nicht zuletzt durch den Börsengang der LEG NRW im Februar 2013 begründet. Im Jahre 2012 waren es noch zu drei Viertel deutsche Investoren, die sich für die Höhe des Transaktionsvolumens verantwortlich zeigten.

Auch ist im Projektentwicklungssegment ein signifikanter Anstieg der Transaktionen zu verzeichnen. Hier wurde im 1. Quartal bereits ein Volumen von EUR 270 Mio. erwirtschaftet, was beinahe dem Volumen für das gesamte Jahr 2012 entspricht.

### Fazit zur Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt:

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der ersten drei Monate 2013 zeigt, dass deutsche Wohnimmobilien unverändert auch global eine immer attraktiver werdende Anlageklasse darstellen, dies wird durch die stark gestiegene Anzahl ausländischer Investoren belegt. Mit dieser Entwicklung geht die Verknappung an Portfolios mit einem Preisanstieg an Top-Standorten in Deutschland wie München, Hamburg und Berlin einher. Dadurch rücken vor allem B-Standorte z.B. in Nordrhein-Westfalen und Norddeutschland aber auch Objekte in B-Lagen stärker in den Fokus.

Die TAG nutzt die Opportunitäten des deutschen Wohnimmobilienmarktes und investiert in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial. Hier stehen Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten im Mittelpunkt, die sich durch attraktive Lagen, sowie positive Perspektiven auszeichnen und sich von den bisherigen TAG Standorten ohne wesentlichen zusätzlichen Kostenaufwand verwalten lassen. Der Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf, Salzgitter sowie in Nauen, Döbeln, Erfurt und Gera.

## Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt verzeichnete im 1. Quartal 2013 den besten Jahresstart seit 5 Jahren. Die Gesamtinvestitionen betragen EUR 6,65 Mrd., dies entspricht einer Steigerung von rund 21 % gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres. Als vorherrschender Sektor ist der Büroimmobilienmarkt bestimmt, der mit EUR 2,4 Mrd. und damit 36 % zum gesamten Transaktionsvolumen beiträgt. Insgesamt hat sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 62 % gesteigert.

Der strategische Fokus der TAG Gruppe liegt auf Wohnimmobilien, daher sind im Gewerbeimmobilienbereich keinerlei Akquisitionen geplant. Vielmehr wird der Immobilienbestand durch ausgewählte Verkäufe opportunistisch verkleinert. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10 % des gesamten Immobilienvolumens dar.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TAG Konzerns

Die TAG Gruppe zeigte im ersten Quartal 2013 einen positiven Geschäftsverlauf. Erstmals sind die Ergebniseffekte aus der Bewirtschaftung der Bestände der zum 31. Dezember 2012 erworbenen TAG Wohnen GmbH enthalten. Das erste Quartal war ferner im Wesentlichen geprägt durch den Verkauf von drei in Berlin gelegenen Wohnanlagen mit rund 1.400 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 87 Mio. sowie den Verkauf von am Tegernsee gelegenen Grundstücken und der Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft.

Im Mietergebnis konnte eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Das Mietergebnis ist um 89 % auf EUR 49,2 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Mietergebnisse der TAG Potsdam-Immobilien GmbH sowie der TAG Wohnen GmbH und weiterer Akquisitionen in 2012 zurückzuführen, welche in der Vergleichsperiode im ersten Quartal 2012 noch nicht enthalten waren.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften betrugen im ersten Quartal 2013 EUR 98,1 Mio. und lagen damit deutlich über den Umsätzen des Vergleichszeitraums 2012 mit EUR 19,4 Mio. Die hiermit korrespondierenden Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften beliefen sich auf EUR 98,3 Mio. für den Zeitraum Januar bis März 2013 bzw. EUR 19,4 Mio. für den Vorjahresvergleichszeitraum. Wesentliche Verkäufe waren die Objekte Bärenparksiedlung (Berlin), Argentinische Allee (Berlin) und diverse Objekte in Berlin-Steglitz. Die Verkäufe aus den Vorratsimmobilien betrugen im Berichtszeitraum 2013 EUR 3,1 Mio. im Vergleich zu EUR 1,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die hiermit korrespondierenden Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien beliefen sich auf EUR 2,3 Mio. für das erste Quartal 2013 bzw. EUR 1,6 Mio. für den Vorjahresvergleichszeitraum.

Im ersten Quartal 2013 sind die Personalaufwendungen im Vergleich zum ersten Quartal 2012 um EUR 4,0 Mio. auf EUR 7,2 Mio. gestiegen. Ursächlich für diesen Anstieg waren die Unternehmenserwerbe des Geschäftsjahres 2012 mit dem damit verbundenen Mitarbeiteranstieg.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit EUR 2,2 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vergleichszeitraumes. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im ersten Quartal 2012 der Ergebniseffekt aus der vorläufigen Erstkonsolidierung der TAG Potsdam-Immobilien GmbH in Höhe von EUR 83,1 Mio. enthalten war. Insgesamt belief sich der Ergebniseffekt für 2012 auf EUR 99,2 Mio. Aufgrund der Veräußerungen von Anteilen im ersten Quartal sind Entkonsolidierungseffekte in Höhe von EUR 0,7 Mio. im sonstigen betrieblichen Ertrag enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen trotz der Ankäufe im Jahr 2012 mit EUR 4,4 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.). Im Wesentlichen ist dies auf Einsparungen in den Bereichen EDV, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen.

Im Zinsergebnis spiegeln sich die Unternehmens- und Objekterwerbe aus dem Vorjahr deutlich wieder. Insgesamt ist das Zinsergebnis um EUR 11,4 Mio. auf EUR -25,7 Mio. gesunken. Davon entfielen allein EUR 9,5 Mio. auf die TAG Potsdam-Immobilien GmbH, die TAG Wohnen GmbH und die TAG Stadthaus am Anger GmbH. Ebenfalls sind im Zinsergebnis Aufwendungen aus der Derivatebewertung enthalten.

Insbesondere durch die Verbesserung des Mietergebnisses um EUR 23,2 Mio. auf EUR 49,2 Mio. konnte eine Steigerung des EBIT (ohne Erstkonsolidierungseffekt) im TAG-Konzern erzielt werden. Das EBIT konnte nach EUR 24,6 Mio. (ohne Erstkonsolidierungseffekt in Höhe von vorläufig EUR 83,1 Mio.) im ersten Quartal 2012 auf EUR 39,0 Mio. im ersten Quartal 2013 verbessert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des TAG-Konzerns belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 13,3 Mio. während sich dieses im Vorjahreszeitraum auf EUR 93,4 Mio. bzw. auf EUR 10,3 Mio. ohne Erstkonsolidierungseffekt belief. Das Ergebnis nach Steuern betrug EUR 14,1 Mio. Der Steueraufwand im ersten Quartal 2013 entfällt im Wesentlichen auf latenten Steuerertrag aufgrund von Bewertungsunterschieden.

Die Bilanzsumme verminderte sich von EUR 3.800,0 Mio. am 31. Dezember 2012 um rund 2,7% auf EUR 3.697,3 Mio. am 31. März 2013. Diese Verminderung ist im Wesentlichen auf die im ersten Quartal vorgenommenen Verkäufe in Berlin zurückzuführen. Dadurch verminderten sich entsprechend das zur Veräußerung gehaltene Vermögen um 92,6% von EUR 111,6 Mio. auf EUR 8,3 Mio. Dementsprechend sind auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesunken. Sie betragen EUR 2.114,1 Mio. zum 31. März 2013 nach EUR 2.216,0 Mio. zum 31. Dezember 2012. Insgesamt führt dies zu einer Verminderung und damit Verbesserung des Loan-to-Values (LTV) von 58,9% am 31. Dezember 2012 auf 57,6% zum 31. März 2013.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten konnte aufgrund der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und dem positiven Ergebnis im ersten Quartal von 29,9% auf 31,2% gesteigert werden.

## **Nachtragsbericht**

Wesentliche Ereignisse nach der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

## Risiken und Ausblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2012 (siehe Konzernlagebericht ab S. 65 im Geschäftsbericht) verwiesen. Seit dem 1. Januar 2013 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die im vergangenen Jahr erworbenen Unternehmen und Objektankäufe wurden bereits vollständig in das Risikomanagementsystem der TAG integriert. Zusätzliche Risiken durch die Erwerbe haben sich nicht ergeben.

Im Geschäftsjahr stehen bei zwei Tochtergesellschaften der TAG Refinanzierungen oder Prolongationen der sog. Quokka-Finanzierungen über insgesamt EUR 214,0 Mio. an. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass diese Prolongationen bzw. Refinanzierungen erfolgreich abgeschlossen werden können.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften zu weniger als 95 % der Anteile erworben. Die restlichen Anteile wurden von Gesellschaften übernommen, die – im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes – nicht dem Konzern der TAG zugerechnet werden können. Im Teilkonzern der Colonia Real Estate werden Minderheitsbeteiligungen von der GIMAG AG, Schweiz, die zu 94 % im Besitz der Colonia steht, gehalten. Die Finanzverwaltung hat im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung die Struktur in diesem Teilkonzern hinterfragt und beanstandet. Die Gesellschaft ist der vorläufig geäußerten Auffassung der Finanzverwaltung entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, dass die von der GIMAG gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebsprüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 18 Mio. entstehen. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

In unserem Geschäftsbericht 2012 haben wir als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr Mieterlöse in Höhe von rund EUR 254 Mio. und FFO von rund EUR 68 Mio. prognostiziert. Ebenfalls soll im Rahmen von Neufinanzierungen eine Senkung des Zinsniveaus im Konzern erreicht werden.

Aufgrund der positiven Entwicklung des ersten Quartals 2013 halten wir weiterhin an diesen Prognosen fest.

Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen, fallenden Zinsen und Synergien aus der Integration unserer letztjährigen Ankäufe sollte auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum des FFO der TAG sorgen.

Hamburg, den 6. Mai 2013

Der Vorstand

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>31.03.13</b>	<b>31.12.12</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	3.456.449	3.455.667
Immaterielle Vermögenswerte	2.052	2.045
Sachanlagen	10.604	10.664
Anteile an assoziierten Unternehmen	69	68
Andere finanzielle Vermögenswerte	25.509	25.514
Latente Steuern	0	1.502
	<b>3.494.683</b>	<b>3.495.460</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	87.396	89.642
Andere Vorräte	214	568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.645	20.133
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.414	3.037
Derivative Finanzinstrumente	8.830	8.850
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.577	14.888
Liquide Mittel	61.243	55.753
	<b>194.319</b>	<b>192.871</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>8.272</b>	<b>111.631</b>
	<b>3.697.274</b>	<b>3.799.962</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>31.03.13</b>	<b>31.12.12</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	130.738	130.738
Kapitalrücklage	739.911	739.971
Andere Rücklagen	-16.917	-20.210
Bilanzgewinn/ -verlust	299.710	285.678
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</b>	<b>1.153.442</b>	<b>1.136.177</b>
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	20.337	20.279
	<b>1.173.779</b>	<b>1.156.456</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.672.297	1.804.786
Rückstellungen für Pensionen	5.119	5.126
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	173.746	173.105
Derivative Finanzinstrumente	20.419	23.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	528	3.643
Latente Steuern	121.454	123.359
	<b>1.993.563</b>	<b>2.133.815</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	28.707	33.544
Ertragsteuerschulden	8.962	8.951
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	441.824	411.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.387	13.784
Derivative Finanzinstrumente	20.598	29.368
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.341	1.532
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.113	9.695
	<b>529.932</b>	<b>508.135</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>1.556</b>
	<b>3.697.274</b>	<b>3.799.962</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.– 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>164.866</b>	<b>57.033</b>
Umsätze aus Vermietung	63.175	34.369
Aufwendungen aus Vermietung	-13.949	-8.300
Mietergebnis	49.226	26.069
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	3.061	1.633
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.343	-1.612
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	718	21
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	98.060	19.412
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-98.308	-19.433
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-248	-21
Dienstleistungsumsätze	570	1.619
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-5	-1.279
Dienstleistungsergebnis	565	340
Sonstige betriebliche Erträge	2.228	83.908
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-129	-993
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	0	7.791
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-129	6.798
<b>Rohergebnis</b>	<b>52.360</b>	<b>117.115</b>
Personalaufwand	-7.239	-3.223
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-473	-376
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.239	-1.266
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.428	-4.521
<b>EBIT</b>	<b>38.981</b>	<b>107.729</b>
Beteiligungsergebnis	68	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1	0
Verlust aus Ergebnisübernahme	-7	0
Zinsertrag	2.547	4.126
Zinsaufwand	-28.261	-18.438
<b>EBT</b>	<b>13.329</b>	<b>93.417</b>
Ertragsteuern	820	-4.931
Sonstige Steuern	-19	117
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>14.130</b>	<b>88.603</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	98	291
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	14.032	88.312
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	1,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	0,95

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>14.130</b>	<b>88.603</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	4.598	-1.070
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-1.094	178
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	3.504	-892
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>17.634</b>	<b>87.711</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	304	279
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	17.330	87.432

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.130</b>	<b>88.312</b>
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	462	376
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-1	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	129	-6.798
Gewinne aus Unternehmenserwerben	0	-83.120
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	248	21
Gewinne aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-5	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1.239	1.266
Veränderungen der latenten Steuern	-403	4.283
Veränderungen der Rückstellungen	-4.833	159
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	7.858	15.634
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-8.154	-1.625
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.670</b>	<b>18.508</b>
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	-911	-62.850
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	98.060	19.412
Einzahlung Abgänge von Sachanlagevermögen	8	0
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-412	-174
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel	0	-64.190
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	0	-76
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>96.745</b>	<b>-107.878</b>
Einzahlung aus Barkapitalerhöhung	0	127.082
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-3.234
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	21.643	42.280
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-104.209	-38.476
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	-3.278
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-82.566</b>	<b>124.373</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	24.849	35.004
Liquide Mittel am Anfang der Periode	31.712	21.599
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>56.561</b>	<b>56.603</b>

## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>130.738</b>	<b>739.971</b>	<b>527</b>	<b>-20.833</b>	<b>96</b>	<b>285.678</b>	<b>1.136.177</b>	<b>20.279</b>	<b>1.156.456</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	14.032	14.032	98	14.130
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.298	0	0	3.298	206	3.504
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	3.298	0	14.032	17.330	304	17.634
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	0	-10	0	0	0	0	-10	-246	-256
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-50	0	0	0	0	-50	0	-50
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-5	0	-5	0	-5
<b>Stand 31.03.2013</b>	<b>130.738</b>	<b>739.911</b>	<b>527</b>	<b>-17.535</b>	<b>91</b>	<b>299.710</b>	<b>1.153.442</b>	<b>20.337</b>	<b>1.173.779</b>
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>74.905</b>	<b>363.031</b>	<b>527</b>	<b>-16.818</b>	<b>31</b>	<b>125.716</b>	<b>547.392</b>	<b>47.239</b>	<b>594.631</b>
Konzernergebnis	0	0	0	-880	0	88.312	87.432	279	87.711
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-880	0	88.312	87.432	279	87.711
Unternehmenserwerb Chemnitz	0	1.906	0	0	0	0	1.906	0	1.906
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-2	0	0	0	0	-2	-3.269	-3.271
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	859	4.184	0	0	0	0	5.043	0	5.043
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	20.664	106.418	0	0	0	0	127.082	0	127.082
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-2.190	0	0	0	0	-2.190	0	-2.190
Währungsumrechnung	0	0	0	0	4	0	4	0	4
<b>Stand 31.03.2012</b>	<b>96.428</b>	<b>473.347</b>	<b>527</b>	<b>-17.698</b>	<b>35</b>	<b>214.028</b>	<b>766.667</b>	<b>44.249</b>	<b>810.916</b>

## Konzernsegmentberichterstattung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2013

in TEUR	Wohnimmobilien				
	Hamburg	Berlin	NRW	Salzgitter	Thüringen / Sachsen
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>9.539</b>	<b>11.541</b>	<b>4.084</b>	<b>6.809</b>	<b>24.403</b>
Vorjahr	5.730	7.432	4.086	6.703	2.968
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	9.539	11.527	4.084	6.809	24.378
Vorjahr	5.730	7.418	4.086	6.703	2.943
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	14	0	0	25
Vorjahr	0	14	0	0	25
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>					
Vorjahr					
<b>Verkaufsergebnis</b>					
Vorjahr					
<b>Dienstleistungsergebnis</b>					
Vorjahr					
Neubewertung Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge					
Vorjahr					
■ davon Erstkonsolidierungsgewinn					
Vorjahr					
<b>Rohergebnis</b>					
Vorjahr					
■ nicht zugeordnete Aufwendungen					
Vorjahr					
<b>EBT</b>					
Vorjahr					
<b>Segmentvermögen</b>	<b>545.284</b>	<b>639.089</b>	<b>236.393</b>	<b>353.417</b>	<b>1.325.860</b>
Vorjahr	545.598	728.760	243.830	353.417	1.325.811
nicht zugeordnetes Vermögen					
Vorjahr					
<b>Vermögen Gesamt</b>					
Vorjahr					

<b>Summe Wohnen</b>	<b>Summe Gewerbe</b>	<b>Übrige Aktivitäten</b>	<b>Konsoli- dierung</b>	<b>TAG Konzern</b>
<b>56.376</b>	<b>6.714</b>	<b>266</b>	<b>-181</b>	<b>63.175</b>
26.919	7.262	442	-254	34.369
<b>56.337</b>	<b>6.601</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>63.175</b>
26.880	7.090	399	0	34.369
<b>39</b>	<b>113</b>	<b>29</b>	<b>-181</b>	<b>0</b>
39	172	43	-254	0
				<b>-13.949</b>
				-8.300
				<b>470</b>
				0
				<b>565</b>
				340
				-129
				-993
				<b>0</b>
				7.791
				<b>2.228</b>
				83.908
				<b>0</b>
				83.077
				<b>52.360</b>
				117.115
				-39.031
				-23.698
				<b>13.329</b>
				93.417
<b>3.100.043</b>	<b>459.965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.560.008</b>
3.197.416	461.519	5.932	0	3.664.867
				<b>137.266</b>
				135.095
				<b>3.697.274</b>
				3.799.962

# Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2013

## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs.3 WpHG zum so genannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2013. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2012, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2012 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 (Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2013) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## **Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums**

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2013 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

### **Anteilswerb ohne Statuswechsel**

Im Zeitraum Januar bis März 2013 wurden 40.000 Aktien der Colonia Real Estate AG, entsprechend 0,09 % der Anteile, zu einem Kaufpreis von für TEUR 186 erworben. Der Anteilswerb wurde erfolgsneutral als Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

## **Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode**

Zum 31. Januar 2013 hat die TAG Renditeliegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 87 Mio. an die Union Investment Institutional Property GmbH veräußert. Es handelte sich hierbei um drei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.384 Wohneinheiten. Der auf Basis der IFRS-Buchwerte ermittelte Gewinn vor Steuern von rund EUR 12 Mio. wurde bereits im Vorjahr im Rahmen der Bewertung des zur Veräußerung gehaltenen Vermögens berücksichtigt.

Des Weiteren wurden zum 28. Februar 2013 die Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft sowie am Tegernsee gelegene Grundstücke an die Stadt Tegernsee, die Gemeinde Gmund und den Landkreis Miesbach zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 12 Mio. veräußert. Mit diesem Verkauf wurden die historischen, bahnbezogenen Geschäftsaktivitäten der TAG am Tegernsee endgültig aufgegeben.

### **Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen**

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen bei den Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

### **Sonstige Angaben**

Gegenüber dem 31. Dezember 2012 haben sich die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert.

Zum 31. März 2013 beschäftigte der TAG Konzern 497 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2012 waren 508 Mitarbeiter angestellt.

## Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 6. Mai 2013



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Georg Griesemann**  
Vorstand



**Claudia Hoyer**  
Vorstand



**Dr. Harboe Vaagt**  
Vorstand



Physikerviertel, Schwerin

## Finanzkalender der TAG

14. Juni 2013	Hauptversammlung 2013 in Hamburg
8. August 2013	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2013
7. November 2013	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2013

## 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 32-390  
ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.





# 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)