



# Growing Assets

Zwischenbericht zum 2. Quartal 2014

**TAG**

Immobilien AG

## Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
<b>A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Mieterlöse Gesamt	130.486	125.556
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	121.988	115.051
b) Mieterlöse aufgebener Geschäftsbereich	8.498	10.505
EBITDA	78.292	72.283
EBIT	75.024	68.432
EBT	26.024	21.730
Konzernergebnis	14.177	26.382
FFO I in EUR Mio.	41,7	31,5
AFFO in EUR Mio.	27,0	23,9
FFO II inkl. Liquidität aus Verkäufen in EUR Mio.	49,3	79,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,32	0,24
AFFO pro Aktie in EUR	0,21	0,18
FFO II inkl. Liquidität aus Verkäufen pro Aktie in EUR	0,38	0,61
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,11	0,20
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Bilanzsumme	3.686.048	3.763.324
Eigenkapital vor nicht-beherrschenden Gesellschaftern	1.079.730	1.107.306
Eigenkapitalquote in %	30	30
Immobilienvolumen	3.347.502	3.606.799
LTV in %	61,5	62,1
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	64,8	65,0
NAV in EUR Mio.	1.204	1.241
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,17	9,45
Verwässerter NAV je Aktie in EUR	9,02	9,31
Dividende je Aktie in EUR	0,35	0,25
<b>C. Mitarbeiter</b>		
	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Mitarbeiter	535	519
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2014 in TEUR		1.169.992
Grundkapital in EUR		131.312.199,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		131.312.199
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

## Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	26
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	36
Portfolio	06	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38
NAV	16	Konzerngesamtergebnisrechnung	39
FFO	18	Konzernkapitalflussrechnung	40
TAG Aktie	22	Konzerneigenkapitalentwicklung	41
Dividende	24	Konzernsegmentbericht	42
Unternehmensanleihen	24		
		Erläuternde Anhangsangaben	44
		Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	54
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	55
		Finanzkalender / Kontakt	56
		Notizen	58

## Vorwort

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

das erste Halbjahr 2014 entwickelte sich operativ wie von uns geplant und erwartet. Die Mieten steigen weiter und der Leerstand sinkt stetig. So konnten wir nach 18,6% Leerstand in Salzgitter zum Jahreswechsel und 18,0% zum Ende des ersten Quartals nunmehr eine weitere Reduzierung des Leerstandes auf 17,3% erreichen.

Die Vermietungsleistung hat sich im zweiten Quartal gegenüber dem ersten nochmals beschleunigt. Mit Investitionen in die Energieeffizienz und die Altersfreundlichkeit des Bestandes stellen wir gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit des Bestandes vor Ort sicher und legen die Grundlage für weiter solide wachsende Mieten.

Diese Entwicklung reflektiert der FFO I mit EUR 21,0 Mio. im zweiten Quartal. Ohne die temporär belastenden Zinskosten durch die Aufstockung unserer Unternehmensanleihe und der Begebung einer weiteren Anleihe wäre der Anstieg des FFO I noch höher ausgefallen.

Auf strategischer Ebene konnten wir durch einen Verkauf eines 80% igen Anteils an unserer Gewerbeimmobilientochter nunmehr eine vollständige Fokussierung auf das Geschäftsfeld Wohnen erreichen. Dieser Verkauf konnte zu Ende Mai dieses Jahres vollzogen werden und führte zu einem leichten Buchgewinn, was diese strategisch wichtige Transaktion umso erfreulicher macht. Gleichzeitig verlieren wir die Mieteinnahmen aus den verkauften Objekten, halten aber auf Grund der guten operativen Ergebnisse an unserer Prognose eines FFO I von EUR 90 Mio. für das Gesamtjahr 2014 fest.

Für den Rest des Jahres wird unser Fokus neben der weiteren Mietsteigerung und dem Leerstandsabbau auch auf der Integration der beiden neu erworbenen Portfolios liegen. Ein großer Teil dieser Akquisitionen wird im dritten Quartal wirtschaftlich übergehen, dies wird unseren Mietergebnissen und dem FFO für das zweite Halbjahr nochmals deutlichen Rückenwind bescheren.

Weitere Neuakquisitionen befinden sich in der Prüfung und können auch auf Grund des Verkaufes der Gewerbeimmobilien aus vorhandenen liquiden Mitteln erworben werden. Diese betragen aktuell rund EUR 250 Mio.



**Dresdener Ring, Moers**

Im Unterschied zu den Vorjahren ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass wir in stärkerem Umfang Gelegenheiten zum Verkauf von Wohnungsbeständen nutzen als dies bisher der Fall war. Die Nachfrage nach Wohnungen in einzelnen Marktsegmenten beginnt die Preise auf Niveaus zu heben, bei denen auch ein Bestandshalter wie die TAG Immobilien AG über strategische Verkäufe nachdenken und etwaige Marktchancen nutzen sollte.

Nach einer steuerfreien Dividende von 35 Cents je Aktie ist der NAV je Aktie entsprechend gesunken und beträgt nun EUR 9,17 nach EUR 9,45 zum Jahreswechsel.

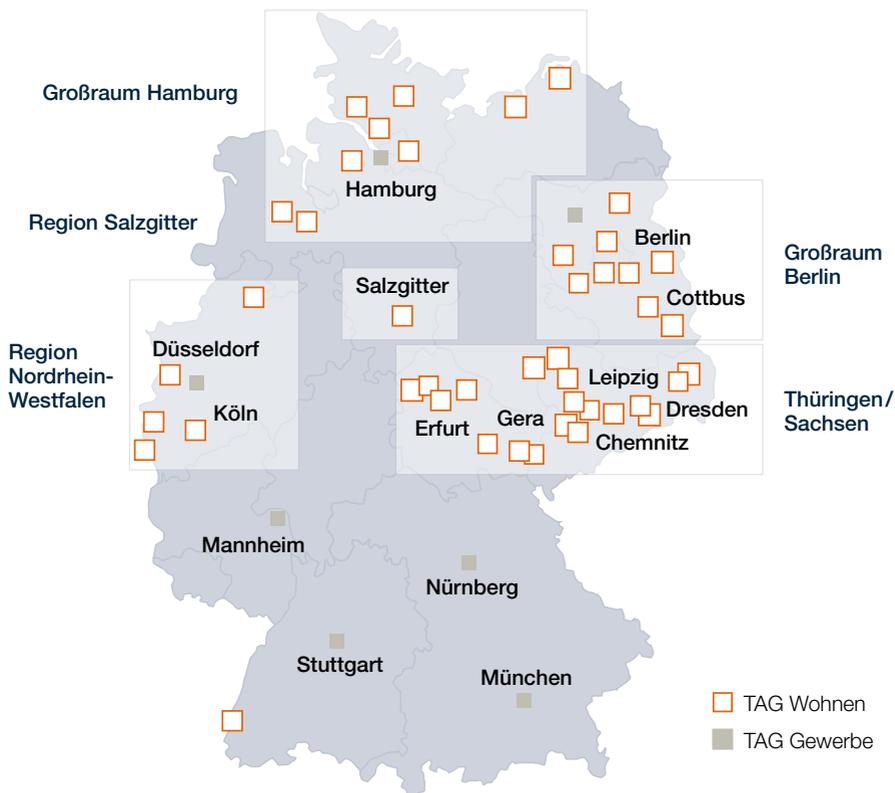
Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf diesem Weg bisher entgegen gebracht haben und insbesondere für die breite Unterstützung auf unserer diesjährigen Hauptversammlung im Juni 2014.

Mit freundlichen Grüßen

**Rolf Elgeti**  
**CEO**

## Portfoliodarstellung – Gesamt (Wohnen und Gewerbe)

Das Immobilienportfolio der TAG Gruppe umfasst zum 30. Juni 2014 rund 70.500 Einheiten und befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Im Fokus stehen ausgewählte regionale Lagen mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und attraktiven Renditen, in denen die TAG bereits investiert ist. Dies sind die Regionen Thüringen/Sachsen, die Großräume Hamburg und Berlin, Salzgitter sowie Nordrhein-Westfalen. Die Konzentration auf wenige Niederlassungen ermöglicht, große Teile des Portfolios zentral zu bewirtschaften und über bestehende Strukturen kosteneffizient zu verwalten.



<b>Portfolio zum 30.06.2014</b>	<b>Gesamt (Wohnen und Gewerbe)</b>
Einheiten	70.556
Fläche in m <sup>2</sup>	4.337.236
Immobilienvolumen in TEUR	3.347.502
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup>	5,16
Leerstandsquote in %	9,40

Das zu Beginn des Jahres erworbene Portfolio mit rund 4.000 Einheiten in Thüringen und Sachsen wurde zum 1. August 2014 in den Bestand übernommen, sodass das Immobilienportfolio zum Datum der Veröffentlichung des Zwischenberichts insgesamt rund 74.500 Einheiten umfasst.

## **Übernahme der letzten Akquisitionen in die TAG Gruppe abgeschlossen**

Sowohl die rund 3.000 Einheiten aus der Akquisition im Dezember 2013, die sich über zwölf Städte in den neuen Bundesländern verteilen, als auch die etwa 4.000 Einheiten, die im Februar dieses Jahres in Thüringen und Sachsen angekauft wurden, sind per heute vollständig in das Portfolio der TAG Gruppe übernommen. Hierdurch erhöht sich die Bedeutung und Präsenz der TAG im ostdeutschen Immobilienmarkt und stärkt dort ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz.

## Verkäufe im ersten Halbjahr 2014

Bereits Ende März 2014 wurde der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien durch eine Geschäftsanteilsübertragung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH (Share Deal) mit 21 Liegenschaften, einer Fläche von rund 270.000 m<sup>2</sup> und einem Immobilienvolumen per 31. Dezember 2013 von EUR 297 Mio. an einen Fonds von Apollo Global Management veräußert. Der Vertrag wurde im März 2014 geschlossen und Ende Mai 2014 vollzogen, d. h. die Gewerbeeinheiten wurden im Konzernabschluss zum 30. Mai 2014 entkonsolidiert. Die TAG bleibt mit 20% weiterhin an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH beteiligt, die künftig als Texas Gewerbeimmobilien GmbH firmiert.

Im Bestand der TAG bleiben nur noch sechs Gewerbeobjekte mit einem Immobilienvolumen in Höhe von rund EUR 146 Mio., die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z. B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten:

- Rathausgalerie, Markkleeberg
- Schleinufer, Magdeburg
- Südtor, Stuttgart
- Ferdinand-Porsche-Straße, Köln
- Steckelhörn, Hamburg
- Hofmannstraße, München



**Karolinenstraße, Castrop-Rauxel**

Zur Optimierung des Portfolios wurden aus dem Wohnportfolio Global-Verkäufe getätigt. So wurden im ersten Halbjahr rund 20 Liegenschaften, vorwiegend aus der Region Sachsen/Thüringen, aber auch 40 Liegenschaften aus dem Großraum Berlin veräußert. Selektiv und in Ausnahmefällen sollen Opportunitäten genutzt werden, um anschließend freigesetztes Eigenkapital durch den Ankauf von Objekten mit höheren Anfangsrenditen zu reinvestieren.

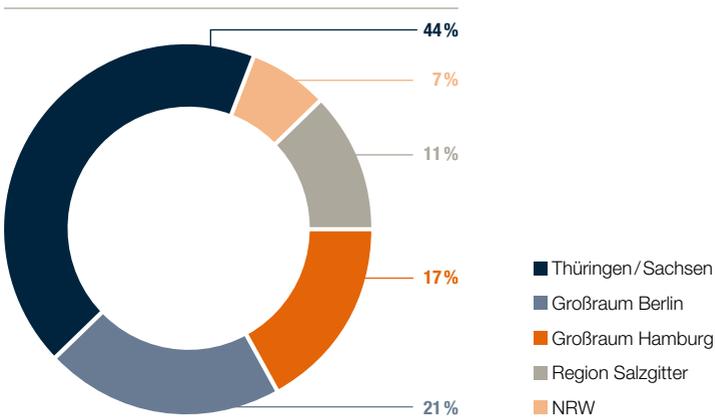
## Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

Das Wohnimmobilienportfolio der TAG konzentriert sich auf fünf Standorte: die Region Thüringen/Sachsen, die Großräume Hamburg und Berlin, Salzgitter sowie Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen ihrer Strategie wird die TAG auch zukünftig Zukäufe an Standorten tätigen, in denen auf eine bestehende Infrastruktur aufgesetzt und der neue Bestand kosteneffizient integriert sowie profitabel bewirtschaftet werden kann.

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand %	Leerstand % ohne Verkaufs- bestände	Annualisierte Netto-Ist-Miete TEUR p. a.	Netto- Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Soll-Miete TEUR p. a.
<b>Wohnportfolio*</b>	<b>70.065</b>	<b>4.273.899</b>	<b>9,25</b>	<b>8,74</b>	<b>235.357</b>	<b>5,06</b>	<b>255.608</b>
Thüringen/ Sachsen	32.053	1.932.412	9,93	8,80	102.621	4,91	111.745
Großraum Berlin	13.545	828.965	4,82	4,58	48.553	5,13	50.597
Großraum Hamburg	11.389	689.215	8,15	8,18	39.638	5,22	42.709
Region Salzgitter	9.200	564.557	17,28	17,28	27.574	4,92	32.891
NRW	3.878	258.751	3,79	3,64	16.971	5,68	17.665

\* Stand: 30. Juni 2014 nach bilanziellem Wert

### Wohnimmobilienbestand nach Regionen\*



\* Stand 30. Juni 2014 nach bilanziellem Wert

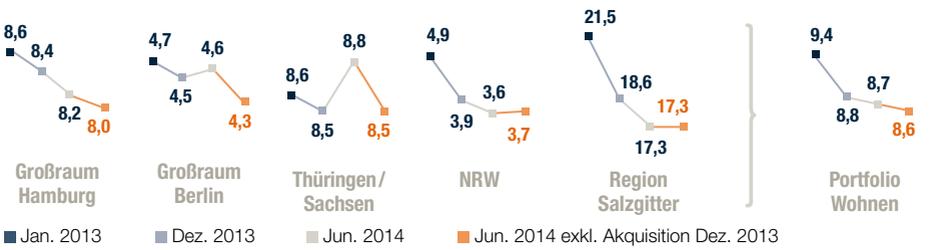
Bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup>	davon investiertes „Capex“ EUR / m <sup>2</sup>	Rendite Soll-Miete p. a. zu IFRS-Buch-Wert Mietrendite %
3.180.635	6,09	3,35	8,0
1.376.259	4,72	2,68	8,1
672.248	5,96	3,79	7,5
540.491	7,43	4,62	7,9
362.510	9,32	4,43	9,1
229.127	6,03	1,18	7,7

## Leerstandsentwicklung pro Region im ersten Halbjahr 2014

Durch aktives Asset- und Property Management konnten weitere Erfolge im Leerstandsabbau erzielt werden. Lag der Leerstand im Kernbestand des Wohnportfolios – das heißt ohne Verkaufsbestand – im Konzern zum Jahresende 2013 noch bei 8,8%, konnte er bis zum Ende des ersten Halbjahres 2014 auf 8,7% abgebaut werden, obwohl neu übernommene Einheiten teilweise einen durchschnittlich höheren Leerstand aufwiesen. Ohne die Ende letzten Jahres erfolgte Akquisition von 3.000 Einheiten in Ostdeutschland läge der Leerstand im Portfolio zum 30. Juni 2014 bei 8,6%.

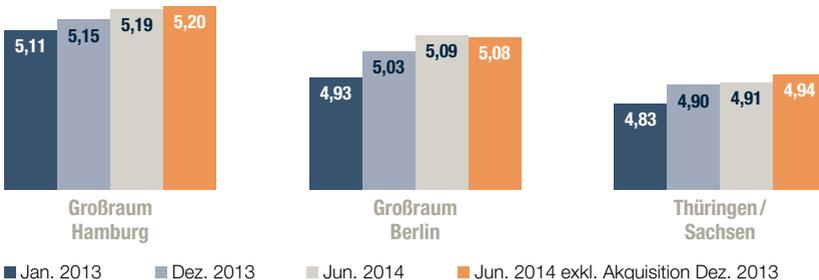
Die Leerstandsentwicklung in den fünf Regionen des TAG Wohnportfolios innerhalb des Kernbestands, also ohne die zum Verkauf vorgesehenen Bestände, ist nachfolgend dargestellt – hierbei ist berücksichtigt, wie sich der Leerstandsabbau inklusive als auch exklusive der genannten Akquisition darstellt, da dies den operativen Erfolg auf Vermietungsebene des Bestandes aufzeigt:

## Leerstand in %



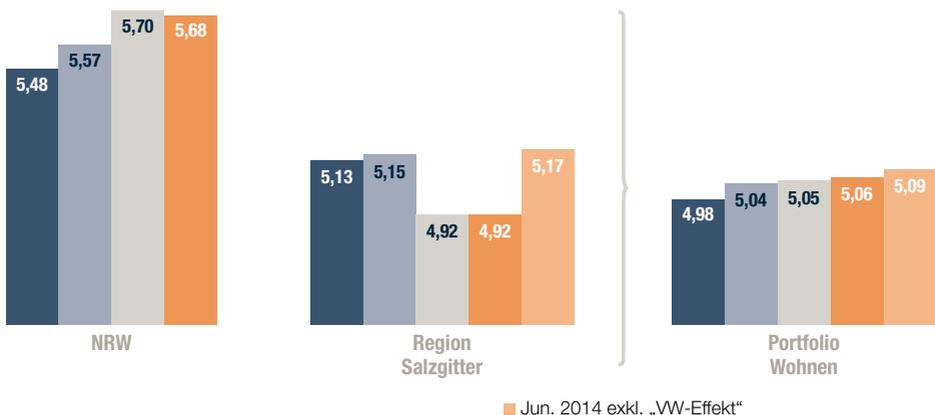
In allen TAG Regionen wurde der Leerstandsabbau im ersten Halbjahr 2014 weiter vorangetrieben. Gleichzeitig konnten die Mieterlöse durch höhere Neuvermietungsrenten insbesondere in den Regionen Hamburg, Berlin und NRW, um bis zu EUR 0,13 je m<sup>2</sup> gesteigert werden.

## Netto-Ist-Miete in EUR / m<sup>2</sup>

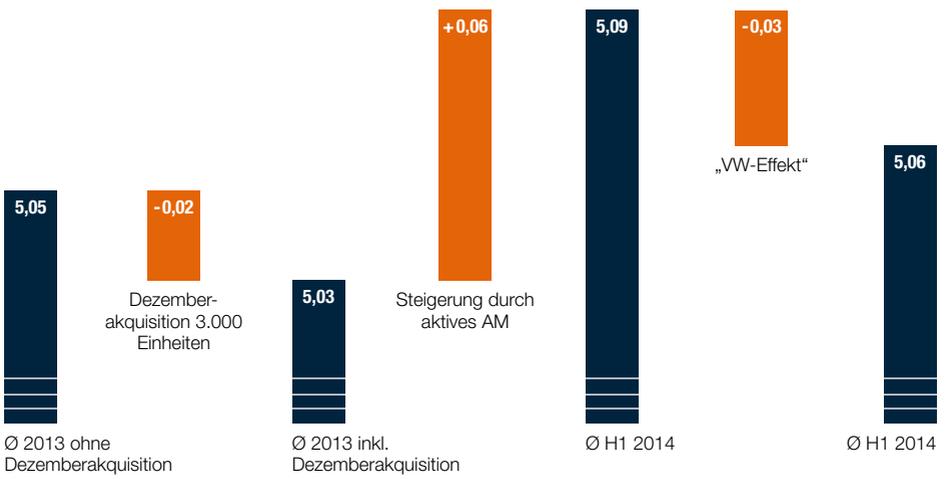


In der Region Salzgitter ist vorübergehend eine Einbuße bei der Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen (von EUR 5,15/m<sup>2</sup> auf EUR 4,92/m<sup>2</sup>), da ein Generalmietvertrag mit der Volkswagen AG über rund 460 Wohneinheiten innerhalb des ersten Halbjahres auslief und die Bestände nun erst wieder in die Vermarktung genommen werden. Ohne diesen Effekt wäre in der Region eine Steigerung der Mieten auf EUR 5,17 je m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Gleichzeitig ist hier die höchste Leerstandsreduktion innerhalb des zweiten Quartals um weitere 1,5%-Punkte zu verzeichnen. Dies unterstreicht den positiven Trend durch die richtigen Vermietungskonzepte in Salzgitter.

Wesentliche Mieterhöhungen wurden gegenüber Bestandsmietern im ersten Halbjahr nicht ausgesprochen. Umso erwähnenswerter ist, dass die durchschnittliche Miete im Wohnportfolio an allen Standorten im ersten Halbjahr 2014 von EUR 5,04 je m<sup>2</sup> und Monat auf EUR 5,06 je m<sup>2</sup> gesteigert werden konnte. Dies hängt vor allem mit den gestiegenen Neuvermietungsmieten zusammen, die von durchschnittlich EUR 5,15 je m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2013 auf EUR 5,30 je m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2014 angehoben werden konnten. Wiederum ohne den VW-Sondereffekt betrachtet läge die Durchschnittsmiete zum Ende des ersten Halbjahres bei EUR 5,09 je m<sup>2</sup> im Kernportfolio. Dies bestätigt das organische Mietwachstum über alle Regionen der TAG Gruppe von etwa 1 % im Halbjahr bzw. 2 % auf das Jahr gerechnet.



## Mieterlössteigerung in EUR /m<sup>2</sup>



## Erfolgreiches Revitalisierungskonzept in Elmshorn senkt Leerstandskosten

Bereits im Jahr 2012 hat die TAG nach intensiver Prüfung beschlossen, ein baufälliges sieben-geschossiges Gebäude in Elmshorn nicht abzureißen, sondern komplett zu sanieren und umfassend zu modernisieren. So sind bis Mai dieses Jahres 42 1-Zimmer Wohnungen mit Balkon in der Größe zwischen 30 bis 36m<sup>2</sup> entstanden. Neben überwiegend barrierefreien Zugängen, einer Aufzugsanlage sowie seniorenfreundlichen Badausstattungen, verfügt das Haus über energieeffiziente Standards durch Fassaden- und Fensterdämmung und ist an ein Blockheizkraftwerk angeschlossen.

Seit Anfang Juni 2014 sind bereits innerhalb weniger Wochen rund 80 % der Wohneinheiten zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von EUR 9,04 vermietet worden. Das übertrifft die Erwartungen für eine Netto-Ist-Miete nach Sanierung von ursprünglich EUR 8,50 je m<sup>2</sup> noch einmal deutlich. Parallel wurden die veranschlagten Gesamtkosten für das Projekt klar eingehalten.

Die TAG belegt mit dieser Maßnahme, dass durch sinnvolle Investitionsausgaben einerseits Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig operative Gewinne gesteigert werden können. Vergleichbare Projekte an Standorten wie Bestensee bei Berlin oder auch in Döbeln führen in den nächsten Quartalen zu weiterem Leerstandsabbau und Mietwachstum.

## **Gezieltes Nebenkostenmanagement führt zu deutlichen Einsparungen**

Zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität des Wohnportfolios trägt insbesondere das gezielte und aktive Betriebskostenmanagement an verschiedenen Standorten bei. Unter Ausnutzung der inzwischen erreichten Konzerngröße werden in den Bereichen Messdienstleister, Energiekosten, Müllmanagement sowie infrastrukturelle Dienstleistungen Verträge optimiert bzw. neu verhandelt und neue Möglichkeiten der Leistungserbringung gefunden. So wird seit kurzem ein Heizhaus in Blankenhain durch die TAG selbst betrieben und die Wärmelieferung selbst organisiert. Dies wird zu einer Einsparung der Heizkosten von ca. 20% für die Mieter führen. Auch durch den Bau von Blockheizkraftwerken an anderen Standorten werden Einsparungen in vorgenannter Größenordnung erfolgen. Weiterhin wird an mehreren Standorten im Müllmanagement auf Müllschleusen umgestellt, dies führt zu einer verursachungsgerechten Abrechnung der Abfallmengen jedes einzelnen Mieters als auch insgesamt zu sinkenden Kosten. Konkretes Ziel dieser Maßnahmen ist, Kosteneinsparungen im Bereich der Leerstandskosten sowohl für die Mieter als auch für die TAG als Vermieter zu erzielen. Die sogenannte „zweite Miete“ ist mittlerweile ein bestimmender Faktor in der Vermietung von Wohnraum und bietet – bei konsequentem Management – einen klaren Wettbewerbsvorteil.

## Net Asset Value – NAV

Der NAV ist eine internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften und stellt die Substanzstärke des Unternehmens dar. Die Berechnung des NAV nach EPRA-Richtlinie (European Public Real Estate Association) verfolgt das Ziel, den Fair Value der Nettovermögenswerte auf einer konsistenten und langfristigen Grundlage zu zeigen.

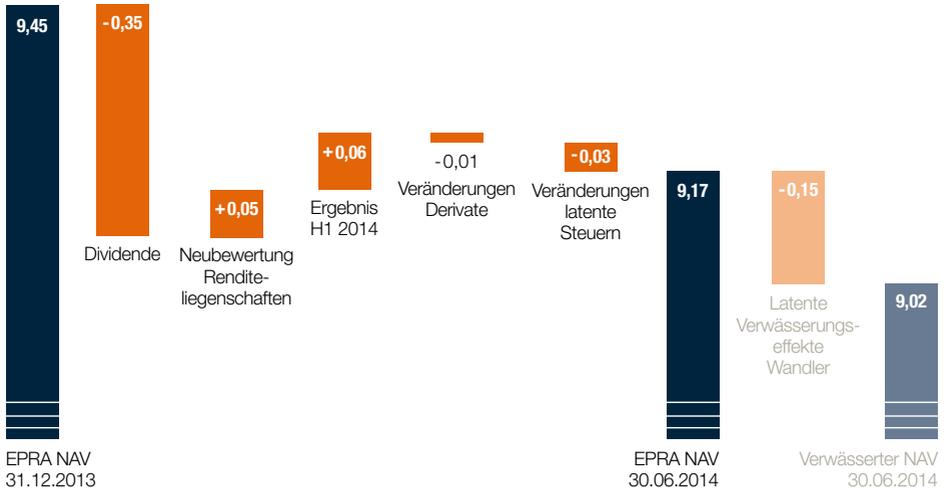
In die NAV-Berechnung fließt nur das Eigenkapital vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter laut Bilanz dividiert durch die Anzahl der Aktien ein. Derivate und latente Steuern werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Alle Immobilienwerte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch jährliche Gutachten belegt. Der EPRA NAV beträgt zum 30. Juni 2014 EUR 1,2 Mrd. bzw. EUR 9,17 pro Aktie. Der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2013 begründet sich durch die Dividendenzahlung im Juni 2014 von EUR 0,35 pro Aktie.

Neben dem EPRA NAV berichten wir ebenfalls einen verwässerten NAV, der die Effekte aus einer Ausübung aller Wandlungsrechte und den daraus entstehenden Aktien unterstellt. Der Verwässerungseffekt zum 30. Juni 2014 liegt im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nahezu unverändert bei EUR 0,15 je Aktie. Der verwässerte NAV pro Aktie beträgt zum 30. Juni 2014 EUR 9,02.



Hallesche Straße, Eisleben

in EUR / Aktie



## FFO Überleitung TAG Konzern am Ende des ersten Halbjahres 2014

Die Kennzahl Funds From Operations (FFO) ist eine wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften, da sie die operative Ertragskraft des Unternehmens beschreibt. Der **FFO I** ermittelt sich aus dem EBT des gesamten Konzerns (also auch inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien), bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile und Sondereffekte. Zum Ende des zweiten Quartals 2014 beträgt der FFO I, der ohne die Zahlungseingänge aus Verkäufen ermittelt wird, EUR 21,0 Mio. und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (Q2 2013: EUR 16,4 Mio.) deutlich erhöht. Im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres 2014 ist das Niveau konstant geblieben (Q1 2014: EUR 20,7 Mio.) und das, obwohl die Mieteinnahmen aus der TAG Gewerbeimmobilien GmbH ab Ende Mai entfielen. Demgegenüber wirkten sich die Integration der restlichen Einheiten aus der Dezember-Akquisition sowie weitere Mietsteigerungen positiv aus.

Als weiteren Indikator zeigen wir die Kennzahl eines **AFFO** (Adjusted Funds From Operations), der getätigte Investitionen in den Portfoliobestand in Abzug bringt. Dieser beträgt im zweiten Quartal 2014 EUR 14,2 Mio. Innerhalb des zweiten Quartals sind „Capex“-Aufwendungen in Höhe von EUR 6,8 Mio. angefallen.

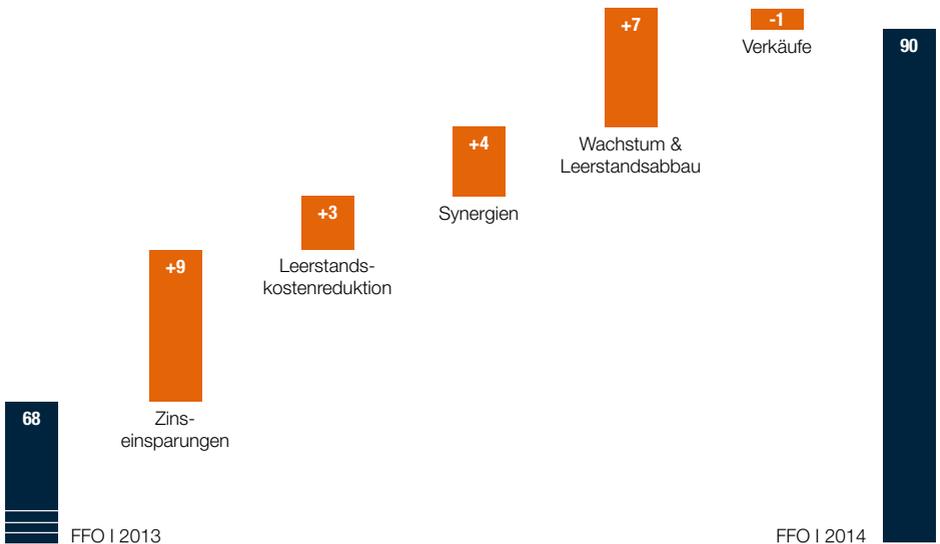
Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den **FFO II** aus, der zusätzlich die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen (nach Tilgung der entsprechenden Bankkredite) beinhaltet. Dieser beträgt zum 30. Juni 2014 EUR 49,3 Mio. und zeigt, dass im gesamten ersten Halbjahr 2014, mit Ausnahme der hierin nicht enthaltenen Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, nur geringe sonstige Verkaufserlöse zu verzeichnen waren.

<b>in EUR Mio.</b>	<b>H1 2013</b>	<b>2013 Gesamt</b>	<b>Q1 2014</b>	<b>Q2 2014</b>	<b>H1 2014</b>
<b>EBT (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereich)</b>	<b>25,0</b>	<b>23,1</b>	<b>9,7</b>	<b>13,8</b>	<b>23,5</b>
Nicht-zahlungswirksame Posten und Sondereffekte					
Bewertungsergebnis	0,4	15,9	-2,0	-4,9	-6,9
Entkonsolidierung	-	-	-	-1,0	-1,0
Abschreibungen	1,0	2,3	0,6	0,6	1,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3,1	17,4	7,4	1,9	9,3
Nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge und Einmaleffekte aus der Refinanzierung	1,6	9,2	3,5	8,1	11,6
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	-	-	1,0	2,1	3,1
Verkaufsergebnis	0,4	0,2	0,4	0,4	0,8
<b>FFO I</b>	<b>31,5</b>	<b>68,1</b>	<b>20,7</b>	<b>21,0</b>	<b>41,7</b>
abzgl. CAPEX	-7,6	-20,0	-7,9	-6,8	-14,7
<b>AFFO</b>	<b>23,9</b>	<b>48,1</b>	<b>12,8</b>	<b>14,2</b>	<b>27,0</b>
FFO I zzgl. Liquidität aus Verkäufen	47,6	52,9	3,6	4,0	7,6
<b>FFO II</b>	<b>79,1</b>	<b>121,0</b>	<b>24,3</b>	<b>25,0</b>	<b>49,3</b>
<b>FFO I pro Aktie in EUR</b>	<b>0,24</b>	<b>0,52</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,32</b>
<b>AFFO pro Aktie in EUR</b>	<b>0,18</b>	<b>0,37</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>
<b>FFO II pro Aktie in EUR</b>	<b>0,61</b>	<b>0,92</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>	<b>0,38</b>

## FFO I Prognose 2014

Wir sind somit weiterhin auf einem guten Weg, unsere FFO I Prognose von EUR 90 Mio. (ohne die Liquidität aus Verkäufen) für das Jahr 2014 zu erreichen, da insbesondere im dritten Quartal die neu akquirierten 4.000 Einheiten in Sachsen und Thüringen zu Buche schlagen werden.

in EUR Mio.





Max-Türpe-Straße, Chemnitz

## TAG Aktie

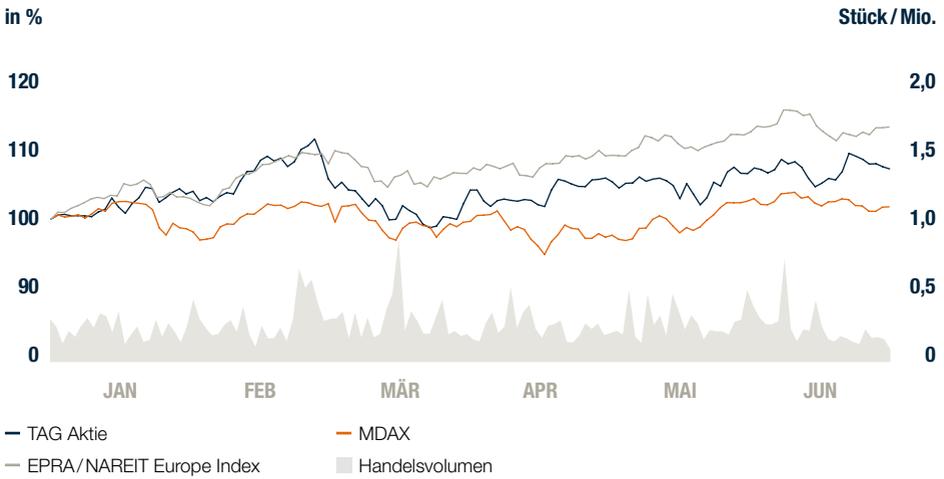
Die im MDAX gelistete TAG Aktie notierte im ersten Halbjahr 2014 mit leicht steigenden Kursen und lag mit einem Plus von 3 % über dem entsprechenden MDAX-Index, der eine Steigerung von +2 % verzeichnete. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 8,63 und wurde am 30. Juni 2014 mit EUR 8,91 gehandelt. Die Entwicklung des EPRA Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlief mit +13 % ebenfalls mit aufsteigender Tendenz.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 131.312.199 sind seit Jahresende 2013 durch Ausübungen von Wandlungsrechten um EUR 13.882 – bzw. die gleiche Anzahl an Stückaktien – leicht angestiegen. Der Free Float liegt unverändert bei 100%. Bei einem Schlusskurs von EUR 8,91 am 30. Juni 2014 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.170 Mio.

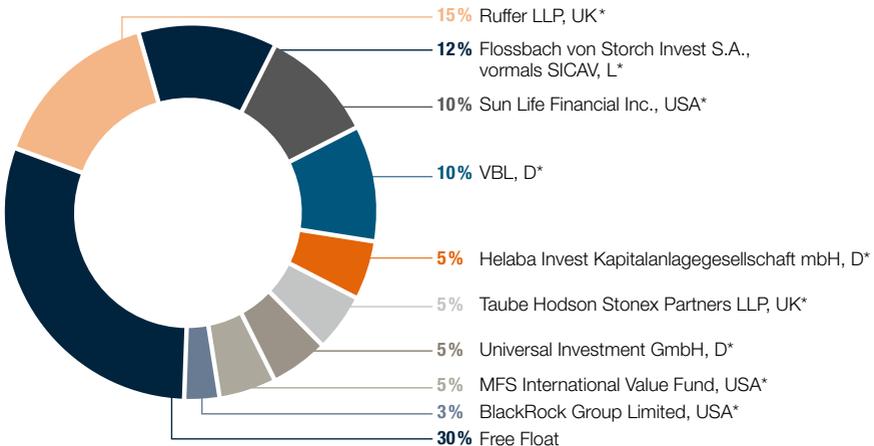
Auf der ordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens am 13. Juni 2014 in Hamburg stimmten die Aktionäre bei einer Präsenz von über 80 % mit großer Mehrheit für alle Tagesordnungspunkte. So hat im Aufsichtsrat ein Wechsel stattgefunden: Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, hat sein Mandat ebenfalls mit Ablauf der Hauptversammlung aus persönlichen Gründen niedergelegt. Als Nachfolger hat die Hauptversammlung Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Herrn Dr. Ingo-Hans Holz in den Aufsichtsrat gewählt. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 13. Juni 2014 Herr Lothar Lanz, neuer stellvertretender Vorsitzender Herr Dr. Philipp Wagner.

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

### Aktienkursentwicklung Januar – Juni 2014



### Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2014



\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

## Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende und schüttet einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende aus. So wurde auf der Hauptversammlung im Juni 2014 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen. Für das folgende Jahr wird eine Steigerung der Dividende auf EUR 0,50 je Aktie erwartet.

## Unternehmensanleihen

Bereits im Februar 2014 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Kapital einer im August 2013 begebenen Unternehmensanleihe (WKN A1TNFU) um weitere EUR 110 Mio. auf EUR 310 Mio. erhöht. Das ursprüngliche Volumen der Anleihe, die eine Laufzeit bis August 2018 hat und mit einem Coupon von 5,125 % p. a. verzinst wird, betrug EUR 200 Mio. Die Begebung erfolgte zu 103 % des Nennwertes und damit zu einem effektiven Zins von 4,3 % p. a.

Desweiteren hat die TAG im Juni 2014 ebenfalls im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren eine Unternehmensanleihe (WKN A12T10) in Höhe von EUR 125 Mio. begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis Juni 2020 und wird mit einem Coupon von 3,75 % p. a. verzinst.

Der Erlös der Anleihen wird in erster Linie zur Finanzierung weiteren Wachstums der TAG verwendet, da die aktuelle Marktlage unterschiedliche Gelegenheiten hierzu bietet. Die Gesellschaft verschafft sich durch die Platzierungen weitere Vorteile, flexibel und kurzfristig zu agieren.

Beide Schuldverschreibungen sind in den Handel im Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Prime Standard für Unternehmensanleihen einbezogen.



Heeresbergstraße, Gera

# Konzernlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014

## I. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Erholung der Weltwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr des Jahres 2014 zunehmend gefestigt und wirkt sich positiv auf die Konjunktur aus. Das Investitionsklima wird auch durch die Krise in der Ukraine nicht nennenswert beeinflusst. Der Internationale Währungsfonds (IWF) bestätigt die Aufschwungsdynamik konkret für die Euro-Zone und rechnet mit einem Wachstum von 1,2% – im Vorjahr lagen die Prognosen lediglich bei 0,2%.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) übernimmt den positiven Trend und prognostiziert ein Wachstum für das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland von 1,8% für das laufende Jahr 2014. Auch die Einschätzung der Bundesbank für die deutsche Wirtschaft mit einem Zuwachs von 1,9% bestätigt die insgesamt günstigen Aussichten. Bedingt durch die Krise in der Ukraine und im Irak ging der Ifo-Geschäftsklimaindex seit März 2014 weiterhin leicht zurück und lag zum 30. Juni 2014 bei 109,7 Punkten.

Auch wenn der Optimismus bezüglich des Geschäftsklimas in Deutschland leicht getrübt ist, wird die aktuelle Geschäftslage für die gewerbliche Wirtschaft, den Handel als auch für Dienstleistungen unverändert mit „gut“ bewertet. Vor allem der private Konsum nahm im ersten Halbjahr 2014 wieder an Fahrt auf, nachdem die Kaufkraft der Verbraucher zum Ende des vergangenen Jahres vorübergehend

zurückgegangen war. Die Teuerungsrate sinkt in der Bundesrepublik auf den niedrigsten Wert seit dem Jahr 2010. Begünstigt durch diese Preisentwicklung werden die Konsumausgaben auch weiterhin auf einem hohen Niveau bleiben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts verteuerten sich Waren und Dienstleistungen im Juni um durchschnittlich 1 % im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen Ende Juni 2014 auf eine Quote von 6,5 %. Die Zeichen stehen hierzulande somit unverändert auf Wachstum.

## **b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

### Der Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnportfolios sind vor dem Hintergrund der enormen Nachfrage internationalen Kapitals nach Anlagemöglichkeiten und einem attraktiven Zinsumfeld eine weiterhin stark nachgefragte Asset-Klasse. Das Transaktionsvolumen in deutsche Wohnungsportfolios lag im ersten Halbjahr 2014 bei rund EUR 6,8 Mrd. und damit in etwa 18 % über dem Vorjahreswert. Die Zahl der gehandelten Portfolios (82) blieb zwar leicht hinter der Verkaufszahl von 2013 (93), die Anzahl der gehandelten Einheiten stieg jedoch um fast die Hälfte auf ca. 132.500. Diese Entwicklung ist insbesondere auf Großtransaktionen im ersten Quartal 2014 zurückzuführen, bei denen beispielsweise die 30.000 Einheiten der Vitus-Gruppe oder das Dewag-Portfolio mit 11.500 Einheiten den Eigentümer wechselten. Von Branchenfachleuten wird ein Jahresumsatz von insgesamt über EUR 10 Mrd. erwartet.

Bedingt durch das deutlich gestiegene Preisniveau und den gleichzeitigen Angebotsmangel in den so genannten „A-Städten“, konzentriert sich das Transaktionsgeschehen zunehmend auf B-Standorte. Der Trend, der sich schon im letzten Jahr abzeichnete, setzt sich fort: Die kleineren Standorte außerhalb der Ballungszentren gewinnen an Attraktivität. Auf Grund deutlich steigender Mieten ziehen die Menschen zunehmend in Städte abseits der Top-Standorte (wie z. B. Köln, München, Hamburg, Berlin). Zu den umsatzstärksten Standorten zählen aktuell Kiel, Bremen, Mönchengladbach und Lübeck. Auf Verkäuferseite nutzten überwiegend Private-Equity-Unternehmen das positive Marktumfeld, ihnen standen bei mehr als der Hälfte der Transaktionen Immobilienaktiengesellschaften als Käufer gegenüber. Mehr als zwei Drittel entfielen hierbei auf Käufer aus Deutschland. Auf Verkäuferseite dominierten deutsche Akteure (33 %), dicht gefolgt von US-amerikanischen Investoren (32 %).

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb des ersten Halbjahres 2014 zeigt, dass deutsche Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, nach wie vor gefragt sind. Dafür sprechen ihre attraktiven Risikoprämien im Vergleich zu anderen Sachwerten sowie die weiterhin vorhandene Angst vor einem Anstieg der Inflationsrate.

### Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland stellt sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 ebenfalls dynamisch dar. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von knapp EUR 17 Mrd. bis Ende Juni 2014 verzeichnete auch der Gewerbeumsatz einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 29%. Knapp die Hälfte der Investitionen wurde mit EUR 8,2 Mrd. in den „Big 7 Standorten“ getätigt. Hierzu zählen München, Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Der Fokus der Investoren lag mit einem Umsatzanteil von 40% auf Büroimmobilien. Für das Gesamtjahr 2014 wird unverändert ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 35 und 40 Mrd. erwartet und somit ein Ergebnisanstieg um bis zu 30% gegenüber dem Vorjahr.

Angesichts gestiegener Preise im Core-Segment nimmt die Beliebtheit von Prime-Objekten in A-Standorten etwas ab. Investoren suchen nach Objekten mit höheren Renditen und nehmen dafür bewusst auch ein höheres Risiko in Kauf. Die meisten Immobilienpakete wurden größtenteils von ausländischen Investoren erworben, dies bestätigt die zunehmende Risikobereitschaft dieser Investorenklasse bei der Suche nach alternativen Anlageoptionen.

### c) Geschäftsverlauf

#### Erwerb eines weiteren Wohnimmobilienportfolios mit rund 4.000 Einheiten

Die TAG hat die Opportunitäten des deutschen Wohnimmobilienmarktes genutzt und Anfang Februar 2014 ein weiteres Immobilien-Paket erworben, das 3.985 Wohneinheiten beinhaltet. Schwerpunkte dieses Portfolios bilden Thüringen, mit seinen Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar (rund 3.000 Einheiten) sowie Sachsen und Sachsen-Anhalt. Das Immobilien-Paket kann durch die bestehenden Verwaltungsstrukturen der TAG auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt weiter entwickelt,

effizient verwaltet und einfach integriert werden. Die Übernahme des Portfolios wurde zum 1. August 2014 abgeschlossen.

### Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien

Da Gewerbeimmobilien nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie stehen, hatte die TAG bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr 2013 ihr Verkaufsprogramm aus dem Gewerbeportfolio forciert und insgesamt acht Liegenschaften erfolgreich verkauft. Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG nunmehr 80 % ihrer Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit weitere 21 Objekte an einen Fonds von Apollo Global Management. Der Vollzug des Vertrages (Closing) fand am 30. Mai 2014 statt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde die TAG Gewerbeimmobilien GmbH weiterhin in den Konzernabschluss einbezogen. Im Zuge des Verkaufs trennt sich die TAG von allen wesentlichen Bestandteilen ihres Gewerbeportfolios. Im Konzern verbleiben danach nur noch einzelne Objekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z. B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten. Die TAG bleibt mit 20 % weiterhin an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH beteiligt. Zu weiteren Einzelheiten zu den bilanziellen Effekten wird auch auf die Ausführungen in den erläuternden Anhangangaben verwiesen.

### Dividendenzahlung

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG vom 13. Juni 2014 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2013 von EUR 0,35 je Aktie beschlossen, die im Anschluss an die Aktionäre ausgezahlt wurde.

## d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

In Folge der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH wurden, wie auch bereits im letzten Quartalsabschluss zum 31. März 2014, die Regelungen des IFRS 5 zu so genannten „aufgegebenen Geschäftsbereichen“ angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und auch im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im fortgeführten Geschäftsbereich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6 % auf EUR 122,0 Mio. gesteigert werden. Im zweiten Quartal 2014 erzielte die TAG Mieterlöse in Höhe von EUR 61,9 Mio. nach EUR 57,1 Mio. im zweiten Quartal des Vorjahres. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände aus der Akquisition im Dezember 2013 sowie das laufende operative Mietwachstum.

Das Mietergebnis, also Saldo aus den Mieterlösen und den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, belief sich im Halbjahr auf EUR 100,4 Mio. (Vorjahr EUR 90,9 Mio.) und für das zweite Quartal 2014 auf EUR 50,6 Mio. (Vorjahr EUR 45,7 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 82 % zum 30. Juni 2014 nach 79 % im gesamten ersten Halbjahr 2013.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der fortgeführte Geschäftsbereich im Berichtszeitraum insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr EUR 104,8 Mio.). Diese Verkäufe betrafen überwiegend einzelne Wohnimmobilien, die nicht zum Kernbestand des Konzerns zählen. Die Verkaufsumsätze des Vorjahres beinhalten im Wesentlichen einen Paketverkauf von Wohnimmobilien in Berlin.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf EUR 4,3 Mio. (Vorjahr EUR 3,5 Mio.), wovon ein Teilbetrag von EUR 2,5 Mio. auf das zweite Quartal 2014 entfiel.

Das Bewertungsergebnis des ersten Halbjahres lag bei EUR 6,9 Mio. (Vorjahr EUR -0,1 Mio.) und war in voller Höhe auf weitere Übernahmen aus dem zum Ende des Geschäftsjahres 2013 erworbenen Wohnimmobilienportfolio zurückzuführen.

Erhöhte Aufwendungen entstanden mit EUR 16,5 Mio. (Vorjahr EUR 14,8 Mio.) im Personalbereich. Dies lag zum ganz überwiegenden Teil an Einmalzahlungen auf Grund eines im ersten Quartal 2014 erfolgten Wechsels im Vorstand der Gesellschaft sowie an erhöhten Personalaufwendungen im Rahmen der Einführung eines neuen ERP-Programms.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf EUR 10,9 Mio. nach EUR 8,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wesentliche Ursachen waren hier Mehraufwendungen, die zum einen in Folge des Starts unseres neuen ERP-Programms zum 1. Januar 2014 im Konzern anfielen, zum anderen entstanden auch erhöhte Beratungsaufwendungen im Rahmen der erstmaligen Implementierung einer zentralen Einkaufsabteilung innerhalb des Konzerns.

Die erhöhten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von EUR 8,9 Mio. (Vorjahr EUR 2,7 Mio.) entfallen mit EUR 5,7 Mio. auf eine bereits zum 31. März 2014 erfolgte vollständige Wertberichtigung auf die Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der Polares Real Estate Management GmbH.

Das Zinsergebnis, als Saldo aus dem Zinsertrag und dem Zinsaufwand, erhöhte sich von EUR -46,8 Mio. im ersten Halbjahr 2013 auf EUR -49,2 Mio. zum 30. Juni 2014. Dies ist jedoch zum ganz überwiegenden Teil auch auf im fortgeführten Geschäftsbereich entstandene erhöhte Bewertungsverluste aus Derivaten von insgesamt EUR 3,8 Mio. im Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni 2014 zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz unserer Bankkredite belief sich zum 30. Juni 2014 auf nur noch 3,6% nach 4,1% zum 30. Juni 2013 bei einer nunmehr durchschnittlichen Restlaufzeit der Kredite von 10 Jahren (30. Juni 2013: 8 Jahre).

Insgesamt erzielte die TAG im ersten Halbjahr aus fortgeführten Geschäftsbereichen ein EBT von EUR 26,0 Mio. (Vorjahr EUR 21,7 Mio.) und ein gesamtes Konzernergebnis von EUR 14,2 Mio. (Vorjahr EUR 26,4 Mio.). Bezogen auf das zweite Quartal 2014 betrug das EBT aus fortgeführten Geschäftsbereichen EUR 17,9 Mio. (Vorjahr EUR 10,5 Mio.) und das gesamte Konzernergebnis EUR 6,3 Mio. (Vorjahr EUR 12,3 Mio.).

Der aufgegebenen Geschäftsbereich verzeichnete ein Ergebnis von EUR -3,3 Mio. (Vorjahr EUR 2,6 Mio.), das neben Bewertungsverlusten aus Derivaten, die eigenkapitalneutral aus der Rücklage Hedge Accounting in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden, von EUR 6,1 Mio. auch den Gewinn aus dem Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien GmbH von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) beinhaltet.

Der FFO I, der unsere operative Ertragskraft zeigt und sich aus dem EBT (des Gesamtkonzerns, d. h. inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs) ohne Ergebnisse aus Verkäufen, Bewertungsergebnissen, Abschreibungen und Wertminderungen sowie nicht-zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und ohne Sondereffekte errechnet, stieg demgegenüber im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 41,7 Mio. nach EUR 31,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Vergleich zum ersten Quartal 2014, mit einem FFO I von EUR 20,7 Mio., belief sich der FFO I, trotz der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014, im zweiten Quartal 2014 auf EUR 21,0 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2014 auf EUR 3.686,0 Mio. nach EUR 3.763,3 Mio. zum 31. Dezember 2013. Diese Veränderung resultierte überwiegend aus der Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die zum 30. Mai 2014 über ein Immobilienvolumen von EUR 293,9 Mio. verfügte. Demgegenüber wirkte sich die Begebung einer neuen Anleihe über EUR 125,0 Mio. im Juni 2014 erhöhend auf die Bilanzsumme aus.

Durch die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH reduzierte sich das gesamte Immobilienvolumen des Konzerns um EUR 293,9 Mio. Im Gegenzug wurden Immobilien im Gesamtvolumen von EUR 22,0 Mio. im ersten Halbjahr 2014 erworben und, wie bereits auch in der Vergangenheit, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen am Immobilienbestand vorgenommen. Zum 30. Juni 2014 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestandes EUR 3.347,5 Mio. (Vorjahr EUR 3.606,8 Mio.), davon entfallen EUR 3.293,4 Mio. (Vorjahr EUR 3.544,1 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag unverändert zum 31. Dezember 2013 rund 30%. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie beläuft sich zum 30. Juni 2014 auf EUR 9,17 nach EUR 9,45 zum 31. Dezember 2013, was auf die im Juni 2014 gezahlte Dividende vom EUR 0,35 je Aktie zurückzuführen ist. Der nach den EPRA-Empfehlungen berechnete NAV ermittelt sich unverändert zum 31. Dezember 2013 aus dem Eigenkapital vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter, bereinigt um Vermögenswerte und Schulden aus latenten Steuern und derivativen Finanzinstrumenten.

Im Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125,0 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75% p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Die Mittel aus der Anleihe dienen im Wesentlichen der Finanzierung des weiteren Wachstums der TAG. Durch die bereits im Februar 2014 erfolgte Aufstockung unserer Unternehmensanleihe um weitere EUR 110,0 Mio. stieg der Buchwert der Anleihen auf EUR 435,1 Mio. nach EUR 197,0 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum Stichtag auf EUR 1.855,7 Mio. (Vorjahr EUR 2.126,6 Mio.). Durch die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH zum 30. Mai 2014 kam es zu einer Reduzierung der Bankverbindlichkeiten des Konzerns um EUR 166,1 Mio.

Der Loan to Value, berechnet als Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Unternehmensanleihen abzüglich vorhandener liquider Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen, beträgt, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, zum 30. Juni 2014 61,5% (31. Dezember 2013 62,1%). Die liquiden Mittel des Konzerns stiegen durch den Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und die im Juni 2014 neu begebene Anleihe auf EUR 237,7 Mio. nach EUR 85,3 Mio. zum 31. Dezember 2013.

## **e) Personalbericht (Mitarbeiter) und personelle Veränderungen in den Organen**

Zum 30. Juni 2014 beschäftigte der TAG Konzern 535 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2013 waren 519 Mitarbeiter angestellt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel mit Wirkung zum 1. April 2014 zum neuen Finanzvorstand (CFO) der TAG Immobilien AG bestellt. Herr Georg Griesemann schied zum 31. März 2014 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, hat sein Mandat ebenfalls mit Ablauf der Hauptversammlung aus persönlichen Gründen niedergelegt. Als Nachfolger hat die Hauptversammlung Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Herrn Dr. Ingo-Hans Holz in den Aufsichtsrat gewählt. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 13. Juni 2014 Herr Lothar Lanz, neuer stellvertretender Vorsitzender Herr Dr. Philipp Wagner.

## **f) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV) werden durch die TAG insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet.

Der Leerstand, ohne die Verkaufsbestände des Konzerns, belief sich im Wohnportfolio zum 30. Juni 2014 auf 8,7 % nach 8,8 % zum 31. Dezember 2013. Während durch Akquisitionen neu übernommene Bestände leerstandssteigernd wirkten, konnte insbesondere am Standort Salzgitter der Leerstand weiter gesenkt werden. Die diesbezügliche Leerstandsquote konnte von 18,6 % zum 31. Dezember 2013 auf 17,3 % zum 30. Juni 2014 gesenkt werden. Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Wohnportfolios betrug zum Stichtag, trotz der Beendigung eines Generalmietvertrages und der neu übernommenen Einheiten, EUR 5,06 nach EUR 5,04 zu Beginn des Geschäftsjahres.

## II. Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag wurde das bereits im Februar 2014 vertraglich erworbene Wohnimmobilienportfolio mit rund 4.000 Einheiten durch den Konzern endgültig übernommen. Weitere wesentliche berichtserstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

## III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2014 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Zum 1. August 2014 haben wir rund 4.000 Einheiten aus dem bereits im Februar diesen Jahres akquirierten Portfolio in unseren Bestand übernommen, so dass die Mieteinnahmen und Ergebnisse ab diesem Zeitpunkt in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung einfließen. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir vor diesem Hintergrund unverändert einen FFO I von EUR 90 Mio. Unsere Dividendenpolitik, rund 75 % dieses FFO an unsere Aktionäre auszuschütten, hat weiterhin Bestand, so dass wir für das Geschäftsjahr 2015, nach einer im Geschäftsjahr 2014 gezahlten Dividende von EUR 0,35 je Aktie, von einer Steigerung der Dividende auf EUR 0,50 je Aktie ausgehen.

Hamburg, den 6. August 2014



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Martin Thiel**  
CFO



**Claudia Hoyer**  
COO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## Konzernbilanz

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	3.293.410	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	5.474	5.142
Sachanlagen	13.029	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	135	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	47.509	18.178
Latente Steuern	0	613
	<b>3.359.557</b>	<b>3.581.155</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	42.965	46.874
Andere Vorräte	361	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.281	16.221
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.767	3.293
Derivative Finanzinstrumente	4.796	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	24.295	14.984
Liquide Mittel	237.727	85.326
	<b>325.192</b>	<b>176.200</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.299</b>	<b>5.969</b>
	<b>3.686.048</b>	<b>3.763.324</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	131.312	131.298
Kapitalrücklage	705.403	705.898
Andere Rücklagen	-6.170	-10.930
Bilanzgewinn	249.185	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.079.730	1.107.306
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	20.723	20.060
	<b>1.100.453</b>	<b>1.127.366</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.754.682	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	435.068	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.945	106.125
Derivative Finanzinstrumente	7.300	13.519
Rückstellungen für Pensionen	5.518	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	358	293
Latente Steuern	116.466	120.710
	<b>2.426.337</b>	<b>2.390.320</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	20.072	24.214
Ertragsteuerschulden	4.131	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.040	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.386	11.385
Derivative Finanzinstrumente	5.530	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	6.331	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.303	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.465	7.626
	<b>159.258</b>	<b>245.638</b>
	<b>3.686.048</b>	<b>3.763.324</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013 (angepasst)	01.04.– 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013 (angepasst)
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>131.623</b>	<b>221.375</b>	<b>68.208</b>	<b>61.770</b>
Umsätze aus Vermietung	121.988	115.051	61.905	57.137
Aufwendungen aus Vermietung	-21.541	-24.138	-11.292	-11.417
Mietergebnis	100.447	90.913	50.613	45.720
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	4.359	4.927	3.365	1.866
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.195	-4.155	-3.378	-1.812
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	164	772	-13	54
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3.549	99.917	1.599	1.857
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-3.939	-100.754	-1.877	-2.446
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-390	-837	-278	-589
Dienstleistungsumsätze	1.727	1.480	1.339	910
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-519	-8	-517	-3
Dienstleistungsergebnis	1.208	1.472	822	907
Sonstige betriebliche Erträge	4.279	3.524	2.488	1.649
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0	-96	10	0
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	6.875	0	4.851	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	6.875	-96	4.861	0
<b>Rohergebnis</b>	<b>112.583</b>	<b>95.748</b>	<b>58.493</b>	<b>47.741</b>
Personalaufwand	-16.487	-14.799	-8.455	-7.560
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.260	-1.035	-643	-562
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-8.883	-2.720	-1.491	-1.587
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.929	-8.762	-5.947	-4.631
<b>EBIT</b>	<b>75.024</b>	<b>68.432</b>	<b>41.957</b>	<b>33.401</b>
Beteiligungsergebnis	135	135	55	67
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16	-3	10	-4
Verlust aus Ergebnisübernahme	0	-7	0	0
Zinsertrag	1.757	5.770	815	3.422
Zinsaufwand	-50.908	-52.597	-24.973	-26.407
<b>EBT</b>	<b>26.024</b>	<b>21.730</b>	<b>17.864</b>	<b>10.479</b>
Ertragssteuern	-8.391	1.912	-7.265	456
Sonstige Steuern	-155	91	-145	100
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>17.478</b>	<b>23.733</b>	<b>10.454</b>	<b>11.035</b>

in TEUR	01.01.– 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013 (angepasst)	01.04.– 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013 (angepasst)
Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich	-3.301	2.649	-4.204	1.217
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.177</b>	<b>26.382</b>	<b>6.250</b>	<b>12.252</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	78	453	670	355
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	14.099	25.929	5.580	11.897
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	0,20	0,05	0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	0,20	0,05	0,09

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013 (angepasst)	01.04.– 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013 (angepasst)
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>14.177</b>	<b>26.382</b>	<b>6.250</b>	<b>12.252</b>
Ergebnis aus dem Hedge-Accounting	8.196	7.026	8.983	2.428
Latente Steuern	-2.850	-1.676	-2.976	-582
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	5.346	5.350	6.007	1.846
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>19.523</b>	<b>31.732</b>	<b>12.257</b>	<b>14.908</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	658	827	1.250	523
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	18.865	30.905	11.007	13.575

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
<b>Konzernergebnis (fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche)</b>	<b>14.177</b>	<b>26.382</b>
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	58.233	50.916
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	-1.319	1.000
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.260	1.025
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-16	3
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-6.875	379
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	390	1.137
Verluste aus Abgängen von Sachanlagen	0	2
Gewinn aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-1.004	0
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	9.263	3.098
Veränderungen der latenten Steuern	10.427	53
Veränderungen der Rückstellungen	-4.119	-3.616
Erhaltene Zinsen	838	962
Gezahlte Zinsen	-46.139	-51.703
Erhaltene Ertragsteuern	797	263
Gezahlte Ertragsteuern	-842	-507
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	2.102	3.995
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-3.341	-9.733
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>33.832</b>	<b>23.656</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	5.254	104.717
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-38.351	-8.175
Einzahlungen aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs (abzüglich übertragener liquider Mittel)	70.282	0
Einzahlung Abgänge von Sachanlagen	0	8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.593	-3.226
Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	0	5.932
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>35.592</b>	<b>99.256</b>
Kosten der Eigenkapitalabschaffung	0	-353
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	238.300	0
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-238	0
Ausschüttung	-45.954	-32.685
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	9.096	157.391
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-113.879	-242.124
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-577	-256
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>86.748</b>	<b>-118.027</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	156.172	4.885
Liquide Mittel am Anfang der Periode	79.008	31.712
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>235.180</b>	<b>36.597</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	Währumrechnung				
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>131.298</b>	<b>705.898</b>	<b>527</b>	<b>-11.546</b>	<b>89</b>	<b>281.040</b>	<b>1.107.306</b>	<b>20.060</b>	<b>1.127.366</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	14.099	14.099	78	14.177
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	4.766	0	0	4.766	580	5.346
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.766	0	14.099	18.865	658	19.523
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-577	0	0	0	0	-577	5	-572
Kapitalerhöhung aus Wandlung	14	82	0	0	0	0	96	0	96
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-45.954	-45.954	0	-45.954
Währumrechnung	0	0	0	0	-6	0	-6	0	-6
<b>Stand 30.06.2014</b>	<b>131.312</b>	<b>705.403</b>	<b>527</b>	<b>-6.780</b>	<b>83</b>	<b>249.184</b>	<b>1.079.730</b>	<b>20.723</b>	<b>1.100.453</b>
<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	25.929	25.929	453	26.382
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	4.976	0	0	4.976	374	5.350
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.976	0	25.929	30.905	827	31.732
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-127	0	0	0	0	-127	-128	-255
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-239	0	0	0	0	-239	0	-239
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-32.685	-32.685	0	-32.685
Währumrechnung	0	0	0	0	-11	0	-11	0	-11
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>130.738</b>	<b>739.605</b>	<b>527</b>	<b>-15.857</b>	<b>85</b>	<b>278.922</b>	<b>1.134.021</b>	<b>20.978</b>	<b>1.154.999</b>

# Konzernsegmentberichterstattung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

in TEUR	Wohnimmobilien				
	Hamburg	Berlin	NRW	Salzgitter	Thüringen / Sachsen
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>19.777</b>	<b>24.108</b>	<b>8.316</b>	<b>15.403</b>	<b>50.862</b>
Vorjahr	19.188	23.250	8.130	13.690	46.940
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	19.777	24.074	8.316	15.403	50.809
Vorjahr	19.188	23.222	8.130	13.690	46.891
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	34	0	0	53
Vorjahr	0	28	0	0	49
<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>538.493</b>	<b>672.248</b>	<b>229.125</b>	<b>362.510</b>	<b>1.378.259</b>
Vorjahr	532.639	665.542	224.734	359.544	1.360.859
nicht zugeordnetes Vermögen					
Vorjahr					
<b>Vermögen Gesamt</b>					
Vorjahr					

Summe Wohnen	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Fortgeführter Geschäftsbereich	Aufgegebener Geschäftsbereich	TAG Konzern
118.466	3.901	-379	121.988	8.498	130.486
111.198	4.186	-333	115.051	10.505	125.556
118.379	3.609	0	121.988	8.498	130.486
111.121	3.930	0	115.051	10.505	125.556
87	292	-379	0	0	0
77	256	-333	0	0	0
			<b>-21.541</b>	<b>-1.643</b>	<b>-23.184</b>
			-24.138	-2.011	-26.149
			<b>-226</b>	<b>-622</b>	<b>-848</b>
			-65	-356	-421
			<b>1.208</b>	<b>0</b>	<b>1.208</b>
			1.472	0	1.472
			6.875	0	6.875
			-96	-283	-379
			0	0	0
			0	0	0
			4.279	1.016	5.296
			3.524	41	3.565
			156	0	156
			0	0	0
			<b>112.583</b>	<b>7.249</b>	<b>119.833</b>
			95.748	7.896	103.644
			-86.560	-9.767	-96.327
			-74.018	-4.605	-78.623
			<b>26.024</b>	<b>-2.518</b>	<b>23.506</b>
			21.730	3.291	25.021
<b>3.180.635</b>	<b>166.867</b>	<b>0</b>	<b>3.347.502</b>	<b>0</b>	<b>3.347.502</b>
3.143.318	166.859	0	3.310.177	296.622	3.606.799
					338.546
					156.525
					<b>3.686.048</b>
					3.763.324

# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014

## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum so genannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2014. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2013, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2013 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2014 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt. Die Angaben im Halbjahresfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

In der Berichtsperiode neu anzuwendende Standards (IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 mit Neuregelungen zum Konsolidierungskreis sowie IFRIC 21 mit Neureglungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben) hatten ebenso keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss wie die mit Wirkung zum 1. Januar 2014 geänderten Standards IAS 27 und IAS 28 (also Folge der Neureglungen in IFRS 10–12), IAS 32 und IAS 39 (Änderungen hinsichtlich einzelner Ausweis-, Ansatz- und Bewertungsregelungen für Finanzinstrumente) und IAS 36 (Änderungen im Hinblick auf einzelne Regelungen für Wertminderungen bei nicht-finanziellen Vermögenswerten).

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und

Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2014 sind, neben dem Mutterunternehmen TAG, grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die TAG beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden solange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt. Das neue, durch IFRS 10 eingeführte Konzept der Beherrschung ist auf alle Tochterunternehmen anwendbar und definiert Beherrschung nach de-facto-Umständen. Verglichen mit den alten Regelungen des IAS 27 führt das neue Konzept der Beherrschung bei der TAG nicht zu abweichenden Ergebnissen.

Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Eine wesentliche Veränderung im Konsolidierungskreis ergab sich im Berichtszeitraum durch die im folgenden Abschnitt näher dargestellte Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die auch deren 100%ige Tochtergesellschaft TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG umfasste.

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

### **Erwerb von Immobilien**

Der Konzern hat im Verlauf des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2014 Immobilien aus einem zum Ende des Vorjahres akquirierten Portfolio übernommen. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu einem Zugang von TEUR 17.602. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergab sich in Folge der erstmaligen Bewertung dieser Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert zum 30. Juni 2014 ein Gewinn von insgesamt TEUR 6.396.

## Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH und damit verbundene Aufgabe des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilien

Mit Vertrag vom 28. März 2014 veräußerte die TAG 80 % ihrer Geschäftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH an einen Fonds von Apollo Global Management. Der Vollzug des Vertrages (Closing), d. h. der rechtliche Übergang der Anteile und damit der Verlust der Beherrschung, erfolgte am 30. Mai 2014. Zu diesem Stichtag erfolgte die Entkonsolidierung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH. Die verbleibende Beteiligung von 20 % wird seitdem nach der Equity-Methode als assoziiertes Unternehmen bilanziert. Der beizulegende Zeitwert dieser Beteiligung wurde im Rahmen der Entkonsolidierung mit EUR 1 angesetzt. Aus der Entkonsolidierung ergab sich folgendes abgehendes Nettovermögen:

	<b>30.05.2014 TEUR</b>
Renditeliegenschaften	293.917
Übrige Vermögenswerte	2.512
Liquide Mittel	4.750
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.078
Derivate	6.750
Latente Steuern	8.933
Übrige Schulden	5.236
<b>Netto Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>114.181</b>

Der Veräußerungsgewinn von TEUR 1.004 errechnet sich aus der Gegenüberstellung mit dem Barverkaufspreis (nach Abzug von Veräußerungskosten) von TEUR 75.032 zuzüglich des Buchwertes des gestundeten Kaufpreises von TEUR 35.027 und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeordneten Steuervorteilen für den aufgegebenen Geschäftsbereich von TEUR 5.125.

Der angegebene Barkaufpreis betrifft sowohl die Veräußerung von 80 % der Geschäftsanteile als auch mit veräußerte Gesellschafterdarlehen, die sich zum 30. Mai 2014 auf insgesamt TEUR 78.028 beliefen. Der gestundete Kaufpreis wurde mit dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows angesetzt. Hierbei kam ein Diskontierungszins von 3,16 % zur Anwendung. Die zukünftigen Cashflows wurden auf Basis einer 5-Jahresplanung geschätzt. Insofern wurde eine wesentliche Ermessensentscheidung im Rahmen der Bewertung erforderlich.

Im Zuge des Verkaufs trennte sich die TAG von allen wesentlichen Teilen ihres Gewerbeportfolios. Im Konzern verbleiben danach nur noch vereinzelte Objekte, die zu wesentlichen Teilen auch andere Nutzungsformen, wie z. B. Wohnen und die selbst genutzte Unternehmenszentrale in Hamburg, beinhalten.

Diese Restaktivitäten unterschreiten quantitativ die Wesentlichkeitsgrenzen des IFRS 8 für eine eigene Segmentierung, d. h. auf sie entfallen weniger als 10 % der Vermögenswerte, Mieterlöse und des Konzernergebnisses. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Ausweis in der Konzernsegmentberichterstattung nunmehr zusammen mit anderen Geschäftsfeldern von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. den verbliebenen Dienstleistungsgeschäften, in der Rubrik „übrige Aktivitäten“.

In Folge der Entkonsolidierung wurden, wie auch bereits im letzten Quartalsabschluss zum 31. März 2014, die Regelungen des IFRS 5 zu so genannten „aufgegebenen Geschäftsbereichen“ angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich des Verkaufsgewinns, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Auch im Konzernsegmentbericht werden die Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs separat ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und im Konzernsegmentbericht wurden an diese neue Darstellung angepasst.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs, das vollständig den Anteilshabern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist, setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>01.01. – 30.06.2014</b> TEUR	<b>01.01. – 30.06.2013</b> TEUR
Erträge	10.348	15.631
Aufwendungen	-13.869	-12.340
<b>EBT</b>	<b>-3.521</b>	<b>3.291</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-784	-642
Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich	-4.305	2.649
Veräußerungsgewinn	1.004	0
<b>Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich (gesamt)</b>	<b>-3.301</b>	<b>2.649</b>
<b>Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereich</b>		
unverwässert (in EUR)	-0,03	0,02
verwässert (in EUR)	-0,03	0,02

Der Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs ergibt sich wie folgt:

Barkaufpreis	76.035
Veräußerungskosten	-1.003
Übertragene liquide Mittel	-4.750
<b>Netto-Zufluss an Zahlungsmitteln</b>	<b>70.282</b>

In der Konzernkapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen:

	<b>01.01.–30.06.2014</b>	<b>01.01.–30.06.2013</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.591	3.566
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.705	4.732
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.328	-6.135
<b>Gesamter Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs</b>	<b>3.968</b>	<b>2.163</b>

## Dividendenzahlung

In der ordentlichen Hauptversammlung der TAG vom 13. Juni 2014 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2013 von EUR 0,35 je Aktie beschlossen, die im Anschluss an die Aktionäre ausgezahlt wurde.

## Begebung einer Anleihe

Am 25. Juni 2014 hat die TAG eine weitere Anleihe im Volumen von EUR 125 Mio. begeben. Der Zinssatz beträgt 3,75 % p. a. bei einer Laufzeit von sechs Jahren. Die Mittel aus der Anleihe dienen im Wesentlichen der Finanzierung des weiteren Wachstums der TAG.

## Wechsel in den Organen der Gesellschaft

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Herr Martin Thiel mit Wirkung zum 1. April 2014 zum neuen Finanzvorstand (CFO) der TAG Immobilien AG bestellt. Herr Georg Griesemann schied zum 31. März 2014 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, hat sein Mandat ebenfalls mit Ablauf der Hauptversammlung aus persönlichen Gründen niedergelegt. Als Nachfolger wurden durch die Hauptversammlung Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Herr Dr. Ingo-Hans Holz in den Aufsichtsrat gewählt. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 13. Juni 2014 Herr Lothar Lanz, neuer stellvertretender Vorsitzender Herr Dr. Philipp Wagner.

## Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	<b>Bemessungshierarchie</b>	<b>30.06.2014 TEUR</b>	<b>31.12.2013 TEUR</b>
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.293.410	3.544.075
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	4.784	8.794
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	12	97
Passiva			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.023	1.063
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	11.807	21.623

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

<b>30. Juni 2014</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AmC	n/a	
Andere finanzielle Vermögenswerte	41.775	LaR	41.775	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.281	LaR	13.281	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	24.295	LaR	24.295	Stufe 2
Liquide Mittel	237.727	LaR	237.727	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.722	AmC	1.872.769	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	108.248	AmC	119.986	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	441.399	AmC	459.655	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	358	AmC	358	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.386	AmC	7.386	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.465	AmC	13.465	Stufe 2
<b>31. Dezember 2013</b>				
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AmC	n/a	
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.444	LaR	12.444	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.221	LaR	16.221	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.498	LaR	14.498	Stufe 2
Liquide Mittel	85.326	LaR	85.326	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.126.583	AmC	2.068.515	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.315	AmC	115.014	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	201.106	AmC	206.000	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	293	AmC	293	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.385	AmC	11.385	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.726	AmC	11.726	Stufe 2

\* Vermögenswerte und LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z. B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden.

In Bezug auf die Renditeigenschaften erfolgte zum 30. Juni 2014 keine Neubewertung durch externe Sachverständige. Im Grundsatz wurden daher die Zeitwerte zum 31. Dezember 2013 beibehalten. Mittels einer „triggering event-Analyse“ wurden jedoch einzelne Renditeigenschaften, z. B. bei wesentlichen Veränderungen im Bereich der Mieten, Leerstände oder Marktgegebenheiten, auf möglichen Wertanpassungsbedarf untersucht. Hierbei wurde kein Anpassungsbedarf festgestellt.

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht-konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

## **Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Stichtag wurde das bereits im Februar 2014 vertraglich erworbene Wohnimmobilienportfolio mit rund 4.000 Einheiten durch den Konzern endgültig übernommen. Weitere wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

## **Sonstige Angaben**

Nach Veräußerung der Mehrheit der Anteile bilanziert der Konzern die verbliebene 20%ige Beteiligung an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH, die mittlerweile als „Texxas Gewerbeimmobilien GmbH“ firmiert und ihren Sitz von Hamburg nach Eschborn verlegt hat, als assoziiertes Unternehmen. Damit sind Geschäftsbeziehungen mit dieser Gesellschaft zukünftig als Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen anzugeben. Zum 30. Juni 2014 bestanden gegenüber der Texxas Gewerbeimmobilien GmbH noch Haftungsverhältnisse für Kredite in einer Höhe von TEUR 54.748, für die die TAG ab dem 1. Januar 2015 eine Vergütung von 0,5% der Haftungssumme erhält. Für den Fall einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen besteht in gleicher Höhe ein Rückgriffsrecht gegenüber den Erwerbern. Im Übrigen haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert, auch waren weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen in der Berichtsperiode nicht zu verzeichnen.

Zum 30. Juni 2014 beschäftigte der TAG Konzern 535 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2013 waren 519 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, auf Grund 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. August 2014



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Martin Thiel**  
CFO



**Claudia Hoyer**  
COO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

### An die TAG Immobilien AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Konzernsegmentberichterstattung sowie erläuternde Anhangen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 6. August 2014

#### **KPMG AG**

#### **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Madsen**

**Wirtschaftsprüfer**

**Drotleff**

**Wirtschaftsprüfer**

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 6. August 2014

Der Vorstand



## Finanzkalender der TAG

07. August 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2014
06. November 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2014



Planckstraße, Hamburg

## Kontakt

TAG Immobilien AG  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-0  
Telefax + 49 40 380 32-388  
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

Der Zwischenbericht zum zweiten Quartal 2014 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 32-388

[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

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