



# Growing Assets

Zwischenbericht zum 1. Quartal 2014

## Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
<b>A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	69.527	164.866
a) Mieterlöse fortgeführter Geschäftsbereich	60.083	57.914
b) Mieterlöse aufgegebenen Geschäftsbereich	5.062	5.261
c) Mieterlöse Gesamt	65.145	63.175
EBITDA	39.062	36.733
EBIT	33.067	35.031
EBT	8.160	11.251
Konzernergebnis	7.927	14.130
FFO I in EUR Mio.	20,7	15,1
AFFO in EUR Mio.	12,8	13,6
FFO II inkl. Verkaufsergebnis in EUR Mio.	24,3	60,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,16	0,12
AFFO pro Aktie in EUR	0,10	0,10
FFO II inkl. Verkaufsergebnis pro Aktie in EUR	0,18	0,46
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,06	0,11
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Bilanzsumme	3.820.986	3.763.324
Eigenkapital vor nicht-beherrschenden Gesellschaftern	1.115.162	1.107.306
Eigenkapitalquote in %	29	29
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.903.220	2.126.583
davon kurzfristig	62.771	179.534
Immobilienvolumen	3.614.840	3.606.799
LTV in %	62,2	62,1
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	65,2	65,0
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,55	9,45
Verwässerter NAV/Diluted NAV je Aktie in EUR	9,41	9,31
<b>C. Mitarbeiter</b>		
	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Mitarbeiter	532	519
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung zum 31.03.2014 in TEUR		1.118.662
Grundkapital in EUR		131.298.317,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		131.298.317
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionäre

## Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	22
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	30
Portfolio	06	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
NAV	14	Konzerngesamtergebnisrechnung	33
FFO	16	Konzernkapitalflussrechnung	34
TAG Aktie	18	Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Dividende	20	Konzernsegmentbericht	36
Unternehmensanleihe	20		
		Erläuternde Anhangsangaben	38
		Finanzkalender / Kontakt	46

## Vorwort

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

das erste Quartal 2014 entwickelte sich operativ wie von uns geplant und erwartet. Die Mieten sind bereits ohne wesentliche Mieterhöhungen weiter gestiegen und zwar um etwa 0,5% im ersten Quartal – mithin etwa um 2% auf annualisierter Basis. Dies entspricht in etwa dem Mietwachstum, den unser Bestand generiert, indem frei werdende Wohnungen zu höheren Marktmieten neu vermietet werden.

Der Leerstand ist durch den Ankauf und die bereits zum Jahreswechsel weitgehend erfolgte Übernahme eines Portfolios mit rund 3.000 Einheiten, das derzeit noch eine über dem Konzerndurchschnitt liegende Leerstandsquote aufweist, gegenüber dem Jahresende 2013 leicht gestiegen. Der Leerstandsabbau im Kernbestand schreitet dagegen weiter gut voran. Erneut ist hervorzuheben, dass der Leerstand in Salzgitter um weitere 0,6 Prozentpunkte im ersten Quartal gefallen ist und nunmehr bei 18,0% liegt.

Diese Entwicklung reflektiert der FFO I mit EUR 20,7 Mio. im ersten Quartal. Ohne die temporär belastenden Zinskosten durch die Aufstockung unserer Unternehmensanleihe wäre der Anstieg des FFO I noch höher ausgefallen (im Q4 2013 lag der FFO I bei EUR 19,6 Mio.).

Diese guten operativen Ergebnisse erlauben uns, unsere Prognose eines FFO I von EUR 90 Mio. für das Gesamtjahr 2014 nochmals zu bestätigen.

Auf strategischer Ebene konnten wir durch den Verkauf eines 80%igen Anteils an unserer Gewerbeimmobilientochter nunmehr eine vollständige Fokussierung auf das Geschäftsfeld Wohnen erreichen. Dieser Verkauf wird im zweiten Quartal dieses Jahres vollzogen werden und zu einem leichten Buchgewinn führen, was diese strategisch wichtige Transaktion umso erfreulicher macht.

Für den Rest des Jahres wird unser Fokus neben der weiteren Mietsteigerung und des Leerstandsabbaus auch auf der Integration der beiden neu erworbenen Portfolios liegen. Weitere Neuakquisitionen befinden sich in der Prüfung und können auf Grund des Verkaufes der Gewerbeimmobilien aus vorhandenen liquiden Mitteln erworben werden.



Dieselstraße, Halle

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.

Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf unserem Weg bisher entgegen gebracht haben und freuen uns, möglichst viele von Ihnen auf unserer Hauptversammlung in Hamburg am 13. Juni 2014 begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

**Rolf Elgeti**  
CEO

**Martin Thiel**  
CFO

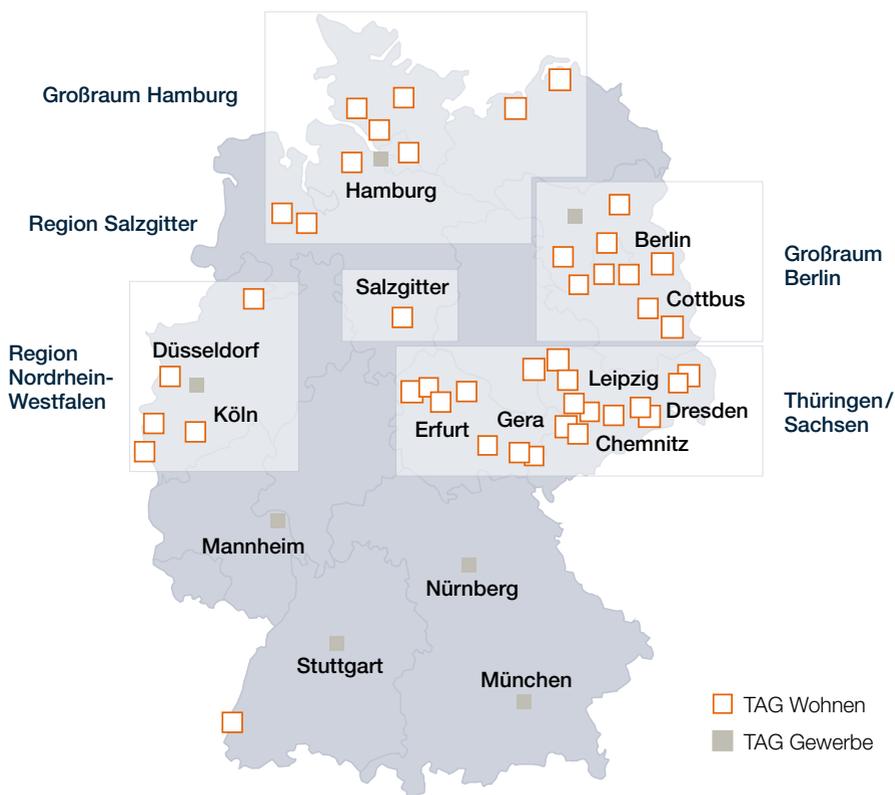
**Claudia Hoyer**  
COO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## Portfoliodarstellung – Gesamt (Wohnen und Gewerbe)

Das Immobilienportfolio der TAG Gruppe umfasst am Ende des ersten Quartals in 2014 über 70.600 Einheiten und befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Im Fokus stehen der Großraum Hamburg und Berlin, die Regionen Thüringen/Sachsen, Nordrhein-Westfalen und Salzgitter – Lagen mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und

attraktiven Renditen, in denen die TAG bereits investiert ist. Dies ermöglicht, große Teile des Portfolios über wenige Niederlassungen zentral zu verwalten und birgt damit ein besonders günstiges Chancen-Risiko-Verhältnis, da Mietwachstumspotenzial, attraktive Anfangsverzinsung und eine kosteneffiziente Bewirtschaftung des Portfolios kombiniert werden können.



Portfolio zum 31.03.2014	Gesamt (Wohnen und Gewerbe)
Einheiten	70.645
Fläche	4.582.808
Immobilienvolumen in TEUR	3.614.840

Der Wert aller im Bestand gehaltenen Immobilien beläuft sich zum Ende des ersten Quartals 2014 auf EUR 3.615 Mio. Durch Akquisitionen und Ankäufe in den letzten Jahren konnte die Gesellschaft ihren Bestand an Wohneinheiten deutlich ausbauen und sich weiter auf das Wohnsegment konzentrieren. Das im Wesentlichen von der TAG Gewerbe gehaltene Gewerbeportfolio wurde Ende März mit einem Immobilienvolumen von EUR 297 Mio. im Rahmen einer Geschäftsanteilsübertragung (Share Deal) verkauft und wird sich entsprechend verringern.

## Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.





**Bartholomäusstraße, Nürnberg**

## **Ankauf von rund 4.000 Wohneinheiten in Thüringen und Sachsen zu Beginn des Jahres 2014**

Anfang Februar 2014 erwarb die TAG 3.985 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 120,5 Mio. Den regionalen Schwerpunkt dieses Portfolios bilden Thüringen mit rund 3.000 Einheiten entlang der Autobahn A4 und ihren Universitätsstädten Jena, Erfurt und Weimar, sowie Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die vermietbare Fläche liegt bei rund 236.000 m<sup>2</sup>, die Jahressollmiete beträgt rund EUR 12,4 Mio., der Leerstand lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei 10,7%. Das Portfolio bietet daher ebenfalls ein interessantes Entwicklungspotential. Circa 500 Einheiten sind mittelfristig zum Weiterverkauf vorgesehen. Dieser Portfolioankauf wird voraussichtlich innerhalb des ersten Halbjahres 2014 in den Bestand konsolidiert und erhöht dann die Anzahl der Einheiten auf rund 74.500 Einheiten.

## **Verkäufe im ersten Quartal 2014**

Da die Gewerbeimmobilien nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie stehen, hatte die TAG bereits in 2013 ihr Verkaufsprogramm aus dem Gewerbeportfolio forciert und acht Liegenschaften veräußert. Ende März 2014 wurde nahezu der komplette Geschäftsbereich Gewerbe durch eine Geschäftsanteilsübertragung (Share Deal) mit weiteren 21 Liegenschaften und einem Immobilienvolumen von EUR 297 Mio. an einen Fonds von Apollo Global Management veräußert.

Die TAG bleibt mit 20% weiterhin an der TAG Gewerbeimmobilien GmbH beteiligt. Der Kaufpreis beinhaltet die vom Investor übernommenen Fremdverbindlichkeiten in Höhe von EUR 167 Mio. und wird in Höhe von rund EUR 78 Mio. mit Vollzug des Vertrages als Barkaufpreis gezahlt. Der verbleibende Kaufpreis wird mittelfristig gestundet.

Mit dem Vollzug des Vertrages rechnen die Parteien innerhalb des zweiten Quartals 2014.

Die Fläche des Gewerbeportfolios umfasst rund 270.000 m<sup>2</sup> und besteht überwiegend aus Büroimmobilien. Per 31. Dezember 2013 erzielte die TAG aus dem jetzt verkauften Portfolio eine Nettosollmiete in Höhe von EUR rund 20 Mio. pro Jahr. Das Portfolio, mit Bestand an verschiedenen Standorten u. a. in Berlin, München und Hamburg sowie Köln, zeichnet sich durch stabile Cashflows und Entwicklungspotential aus.

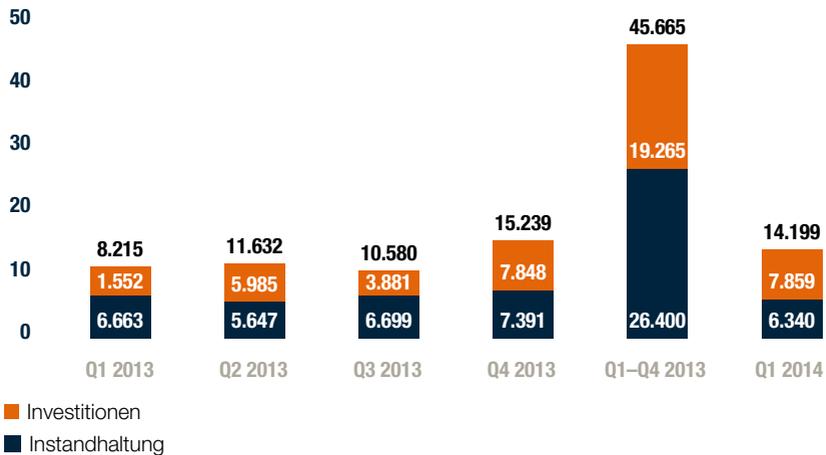
Bei dem Verkauf profitierte die TAG von dem Trend, dass die aktuelle Nachfrage nach guten Gewerbeobjekten in A-Städten das Angebot deutlich übersteigt und daher Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotential in B-Lagen in das allgemeine Käuferinteresse rücken.

Im Bestand der TAG bleiben folgende sechs, z. T. gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit einem Immobilienvolumen in Höhe von rund EUR 146 Mio.

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

## Gesamtportfolio – Instandhaltungsaufwand und Investitionen

in EUR Mio.



Die Ausgaben für Instandhaltung und Investitionen sind im ersten Quartal 2014 wie erwartet auf dem Niveau der Vorjahresquartale und belegen so den guten Zustand und die professionelle Verwaltung der Bestände.

## Leerstandsentswicklung im ersten Quartal 2014

Die unterjährigen Erfolge im Leerstandsabbau 2013 setzen sich im ersten Quartal des Jahres 2014 fort.

Konzernweit blieb die vergleichbare Leerstandsrate im Kernbestand des **Wohnimmobilienportfolios** – das heisst ohne Verkaufsbestand – im Vergleich zum Jahresende mit 8,9% in etwa konstant.

Der Anstieg um 0,2% resultiert aus der Neuakquisitionen aus Dezember, hier wurde ein Portfolio mit einer deutlich höheren Leerstandsquote von 12,6% erworben. Der Übergang der Objekte erfolgte dabei zum Jahresende 2013 und im ersten Quartal 2014.

Hervorzuheben ist, dass der Leerstand in Salzgitter im ersten Quartal des Jahres erneut um 0,6% auf 18,0% seit Jahresende 2013 abgebaut werden konnte.

## Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

Die TAG ist mit ihrem diversifizierten Wohnportfolio in fünf Regionen vertreten. Im Rahmen ihrer Strategie wird die TAG auch zukünftig Zukäufe an Standorten tätigen, wo auf bestehende Infrastruktur aufgesetzt und kosteneffizient integriert sowie profitabel bewirtschaftet werden kann.

### Entwicklung von Leerstand und Ist-Mieten pro Region bis März 2014

Durch aktives Asset- und Property Management konnten wir konzernweit die Leerstandsrate im Bereich Wohnen nach 8,8% zum Jahresende 2013 mit neuen Akquisitionen und damit einhergehendem Leerstandserwerb bei aktuell 8,9% halten. Die Entwicklung in den fünf Regionen des TAG Wohnportfolios stellt sich zum Ende des ersten Quartals wie folgt dar:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand %
<b>Wohnportfolio*</b>	<b>69.864</b>	<b>4.260.910</b>	<b>9,53</b>
Thüringen/ Sachsen	31.948	1.926.927	10,13
Großraum Berlin	13.503	824.324	4,92
Großraum Hamburg	11.388	689.106	8,44
Region Salzgitter	9.200	564.581	18,00
NRW	3.825	255.971	4,21

\* Stand: 31.03.2014 nach bilanziellem Wert

Gleichzeitig haben wir zu teilweise deutlich höheren Mieten an neue Mieter vermieten können und auf diese Weise unsere Mieterlöse gesteigert. Unsere durchschnittliche Miete im Wohnungsportfolio stieg im ersten Quartal von EUR 5,04 je m<sup>2</sup> und

Monat auf EUR 5,06 je m<sup>2</sup> Ende März 2014. Die Veränderungen vor dem Hintergrund der Akquisition aus Dezember 2013 mit 3.000 Einheiten in Ostdeutschland stellen sich wie folgt dar und belegen den operativen Erfolg:

## Mieterlössteigerung

in EUR Mio./m<sup>2</sup>



Dies entspricht einem organischen Wachstum allein durch Mietsteigerungen von etwa 0,5 % im Quartal – mithin 2 % auf das Jahr gerechnet.

Wesentliche Mieterhöhungen wurden im ersten Quartal nicht ausgesprochen.

Leerstand % ohne Verkaufsstände	Annualisierte Netto-Ist-Miete TEUR p. a.	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Soll-Miete TEUR p. a.	Bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup> p. a.	davon investiertes „Capex“ EUR / m <sup>2</sup> p. a.	Rendite Soll-Miete p. a. zu IFRS-Buch-Wert % Mietrendite %
8,91	233.938	5,06	254.423	3.146.520	3,18	1,82	8,1
8,73	101.660	4,89	110.589	1.360.935	2,59	1,75	8,1
4,54	47.847	5,09	49.918	661.170	3,79	2,19	7,5
8,58	39.344	5,20	42.495	538.649	3,04	1,61	7,9
18,00	28.633	5,15	34.192	360.920	4,30	2,44	9,5
4,17	16.453	5,59	17.230	224.844	3,58	0,46	7,7

## Net Asset Value – NAV

Der NAV ist die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften und diese Kennziffer 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.

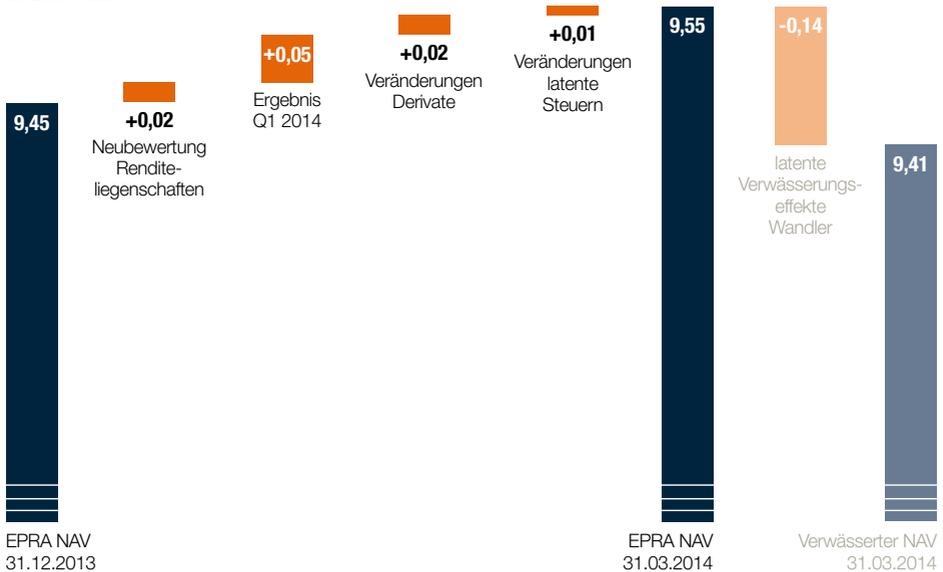
In die NAV-Berechnung fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Derivate und latente Steuern werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt.

Neben dem EPRA NAV berichten wir auch den Diluted EPRA NAV, der die Effekte aus einer Ausübung von Wandlungsrechten und den daraus entstehenden Aktien unterstellt, da alle derzeit noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der TAG einen Wandlungspreis unter dem aktuellen Kurs der TAG Aktie haben. Der Verwässerungseffekt zum 31. März 2014 liegt im Vergleich zum 31. Dezember 2013 unverändert bei EUR 0,14.



Luckenwalder Straße, Königswusterhausen

in EUR / Aktie



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

Die Kennzahl Funds From Operations (FFO) beschreibt die operative Ertragskraft des Unternehmens und ist daher eine wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften. Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nichtzahlungswirksame Bestandteile. Zum Ende des ersten Quartals 2014 beträgt der FFO I, der ohne die Zahlungseingänge aus Verkäufen ermittelt wird, EUR 20,7 Mio. und hat sich damit im Vergleich zu den vier Quartalen des Vorjahres weiter gesteigert (Q1: EUR 15,1 Mio./Q2: EUR 16,4 Mio./Q3: EUR 17,1 Mio./Q4: EUR 19,6 Mio.).

Als weiteren Indikator zeigen wir die Kennzahl eines **AFFO** (Adjusted Funds From Operations), der getätigte Investitionen in den Portfoliobestand in Abzug bringt. Dieser beträgt zum 31. März 2014 EUR 12,8 Mio.

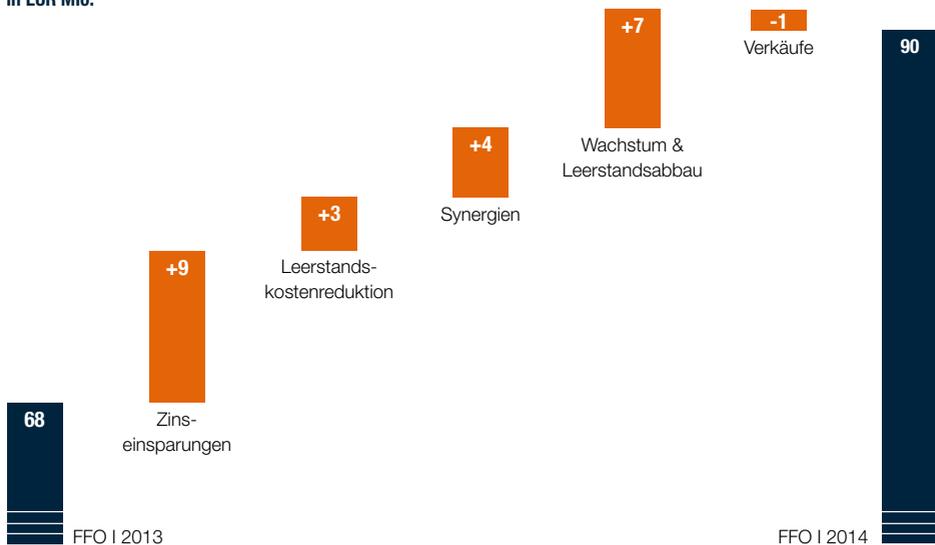
Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den **FFO II** aus, der zusätzlich die Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen beinhaltet. Dieser beträgt zum Ende März 2014 EUR 24,3 Mio. und zeigt, dass im ersten Quartal nur geringe Verkaufserlöse verbucht wurden.

in EUR Mio.	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	2013 Gesamt	Q1 2014
<b>EBT (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereich)</b>	<b>13,3</b>	<b>11,7</b>	<b>13,5</b>	<b>-15,5</b>	<b>23,1</b>	<b>9,7</b>
Nicht-zahlungswirksame Posten und Sondereffekte						
Bewertungsergebnis	0,1	0,3	-4,2	19,7	15,9	-2,0
Abschreibungen	0,5	0,6	0,6	0,6	2,2	0,6
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1,2	1,9	5,3	9,0	17,4	7,4
Abschreibung Finanzanlagen	-	-	-	0,2	0,2	-
nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ Einmaleffekte aus Refinanzierung	0,4	1,1	2,1	5,6	9,2	3,6
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	-	-	-	-	-	1,0
Verkaufsergebnis	-0,5	0,9	-0,2	-0,1	0,2	0,4
<b>FFO I</b>	<b>15,1</b>	<b>16,4</b>	<b>17,1</b>	<b>19,6</b>	<b>68,1</b>	<b>20,7</b>
abzgl. CAPEX	-1,6	-6,1	-4,4	-8,0	-20,0	-7,9
<b>AFFO</b>	<b>13,6</b>	<b>10,3</b>	<b>12,7</b>	<b>11,6</b>	<b>48,1</b>	<b>12,8</b>
FFO I zzgl. Liquidität aus Verkäufen	44,9	2,7	4,5	0,8	52,9	3,6
<b>FFO II</b>	<b>60,1</b>	<b>19,0</b>	<b>21,6</b>	<b>20,4</b>	<b>121,0</b>	<b>24,3</b>
<b>FFO I pro Aktie in EUR</b>	<b>0,12</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>	<b>0,52</b>	<b>0,16</b>
<b>AFFO pro Aktie in EUR</b>	<b>0,10</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,37</b>	<b>0,10</b>
<b>FFO II pro Aktie in EUR</b>	<b>0,46</b>	<b>0,15</b>	<b>0,17</b>	<b>0,15</b>	<b>0,92</b>	<b>0,18</b>

## FFO I Prognose 2014

Wir sind auf dem besten Weg, unsere FFO I Prognose von EUR 90 Mio. ohne die Liquidität aus Verkäufen für dieses Jahr zu erreichen und bestätigen daher diese Prognose.

in EUR Mio.



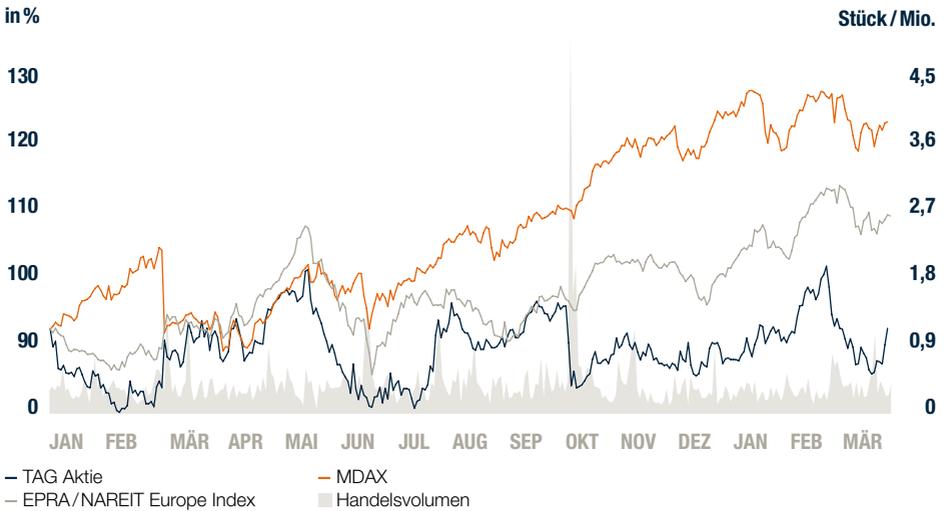
## TAG Aktie

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte zum Ende des ersten Quartals 2014 mit steigenden Kursen (+ 5 %) parallel zum europäischen Immobilien-Index EPRA (+7 %). Der MDAX-Index bewegte sich im gleichen Zeitraum eher seitwärts mit leicht absteigender Tendenz (-0,4 %). Zu Jahresanfang wurde die TAG Aktie mit einem Kurs von EUR 8,63 gehandelt, am 31. März 2014 mit EUR 9,00. Aktuell notiert der Kurs bei EUR 9,15 am 30. April 2014.

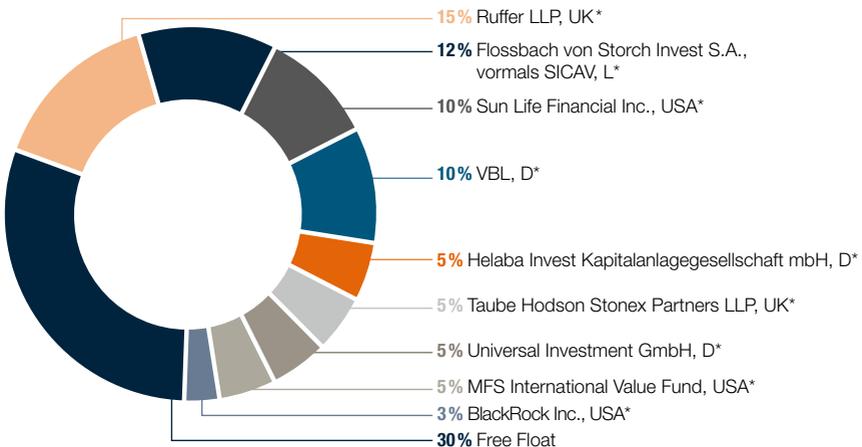
Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 131.298.317 sind im ersten Quartal 2014 im Vergleich zum Jahresende 2013 unverändert. Der Free Float liegt nach wie vor bei 100 %. Bei einem Schlusskurs von EUR 9,00 am 31. März 2014 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.119 Mio.

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

### Aktienkursentwicklung Januar 2013 – März 2014



### Aktionärsstruktur zum 31. März 2014



\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

## Dividende

Die TAG beabsichtigt, ihre Aktionäre durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen und einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende auszuschütten. So soll auf der kommenden Hauptversammlung

die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 vorgeschlagen werden. Für das folgende Jahr wird eine Steigerung der Dividende auf EUR 0,50 je Aktie erwartet.

## Unternehmensanleihe

Zum 7. Februar 2014 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Volumen der im August 2013 begebenen Unternehmensanleihe WKN A1TNFU um weitere EUR 110 Mio. erhöht. Der ursprüngliche Auszahlungsbetrag 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 etwa zum damaligen Kurs der Anleihe.

Der Erlös aus der Aufstockung der Anleihe wird in erster Linie zur weiteren Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur verwendet, insbesondere zur Rückführung höher verzinslicher Bankdarlehen. Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, den Nettoerlös für die Finanzierung des weiteren Wachstums der TAG und für weitere allgemeine Unternehmenszwecke zu nutzen.



Budapester Straße, Erfurt

# Konzernlagebericht für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2014

## **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland**

Die wirtschaftliche Aktivität hat sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 zunehmend verstärkt und wirkt sich positiv auf die Konjunktur aus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) bestätigt die Aufschwungsdynamik und hebt seine globalen Wachstumsprognosen deutlich an. Für 2014 wird in der Euro-Zone mit einem Wachstum von 1,2% gerechnet – 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. Bedingt durch die Krise der Schwellenländer und auf der Krim sank der Ifo-Geschäftsklimaindex erstmals seit Oktober 2013 zum 31. März 2014 auf 110,7 Punkte und trübt somit das Geschäftsklima in Deutschland.

Die Stimmung in Industrie, Export und Baugewerbe ist hingegen positiv. Vor allem der private Konsum nimmt im ersten Quartal 2014 wieder an Fahrt auf, nachdem die Kaufkraft der Verbraucher im vierten Quartal 2013 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 März nur noch um durchschnittlich 1% im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen Ende März 2014 auf eine Quote von 7,1%. Die Zeichen stehen hierzulande somit auf Wachstum.

## Der deutsche Immobilienmarkt

### Der Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnportfolios gelten weiterhin als stark nachgefragte Assetklasse. Innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2014 flossen etwa EUR 4,9 Mrd. in deutsche Wohnungsportfolios – dreieinhalb mal so viel wie im ersten Quartal 2013. Der sehr hohe Umsatz ist insbesondere auf drei Großtransaktionen zurückzuführen: Die Deutsche Annington Immobilien SE ist für die beiden größten Deals verantwortlich – sie erwarb für ca. EUR 1,4 Mrd. 30.000 Einheiten der Vitus-Gruppe und das Dewag-Portfolio für rund EUR 1 Mrd. mit 11.500 Einheiten. Die zur Immofinanz AG gehörende Buwog AG kaufte das DGAG-Portfolio für knapp EUR 0,9 Mrd. und verzeichnete somit die drittgrößte Transaktion. Summiert entfallen auf diese drei Transaktionen etwa zwei Drittel des Quartalsumsatzes. Die größten zu erwartenden Transaktionen für das Jahr 2014 sind somit bereits im ersten Quartal abgeschlossen. Von Branchenexperten wird ein Jahresumsatz von insgesamt über EUR 10 Mrd. erwartet.

Großtransaktionen bestimmten insgesamt das erste Quartal, wie auch folgende Daten zeigen: Insgesamt wechselten 40 Wohnungspakete den Besitzer, die im Durchschnitt 2.400 Einheiten umfassten, sodass etwa 95.500 Wohnungen verkauft wurden. Drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens entfielen auf einheimische Käufer.

Zu Beginn des Jahres setzt sich ein Trend fort, der sich schon im letzten Jahr abgezeichnet hat: Die kleineren Standorte außerhalb der Ballungszentren gewinnen an Attraktivität. Auf Grund von den deutlich steigenden Mieten ziehen die Menschen zunehmend in Städte abseits der Top-Standorte, wie z. B. Köln, München, Hamburg, Berlin. So zählte Berlin im ersten Quartal 2014 erstmals seit mehreren Jahren nicht mehr zu den fünf umsatzstärksten Standorten. Stattdessen führen die Rangliste Standorte wie Kiel (ca. 15.100 gehandelte Einheiten), Bremen (ca. 10.200 gehandelte Einheiten) und Mönchengladbach (ca. 6.100 Einheiten) an.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2014 zeigt, dass deutsche Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, nach wie vor gefragt sind. Dafür sprechen insbesondere 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 drei Monaten des Jahres 2014 ebenfalls dynamisch dar. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von knapp EUR 9,9 Mrd. bis Ende März 2014 war das erste Quartal 2014 ähnlich umsatzstark wie das vierte Quartal 2013. So zeichnet sich für das Gesamtjahr 2014 ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 35 und 40 Mrd. ab, das somit bis zu 30 % über dem Ergebnis des Jahres 2013 liegen kann.

Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um mehr als 40 %. Den größten Umsatzzuwachs konnten Logistik- und Industrieimmobilien verzeichnen (+154 % gegenüber dem Q1 2013), gefolgt von Büroimmobilien (+64 % gegenüber dem Q1 2013). Dabei profitieren fast alle Sparten von Portfoliotransaktionen, die mit einem Gesamtvolumen von mehr als EUR 4,3 Mrd. rund 44 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Auch das Transaktionsvolumen jenseits der Top-6-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Köln, Hamburg, Frankfurt, München) verdoppelte sich von EUR 3,2 Mrd. im Vorjahresquartal auf EUR 6,4 Mrd. Allein die Hälfte entfiel auf Portfoliotransaktionen. Die meisten Immobilienpakete wurden dabei von ausländischen Investoren erworben, dies bestätigt die zunehmende Risikobereitschaft dieser Investorenklasse.

## Geschäftsverlauf im ersten Quartal 2014

### Erwerb eines weiteren Wohnimmobilienportfolios mit rund 4.000 Einheiten

Die TAG hat die Opportunitäten des deutschen Wohnimmobilienmarktes genutzt und Anfang Februar 2014 ein 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 wird für die Mitte des Jahres 2014 erwartet.

## **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 veräußert. Mit Vertrag vom 28. März 2014 verkaufte 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), d. h. der rechtliche Übergang der Anteile, wird für das zweite Quartal 2014 erwartet. Bis zu diesem Zeitpunkt wird 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.

Der genaue Ergebniseffekt aus der Veräußerung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH kann erst nach dem rechtlichen Vollzug des Verkaufs ermittelt werden. Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse ist mit einem leichten Verkaufsgewinn zu rechnen. Im vorliegenden Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 ergaben sich in Folge des Verkaufs jedoch besondere Ausweisvorschriften für die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen in den erläuternden Anhangangaben verwiesen.

## Vermögens- Finanz- und Ertragslage des TAG Konzerns

### Ertragslage

Im Unterschied zur Darstellung im Vorjahr werden zum 31. März 2014 die auf den aufgegebenen Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien entfallenden Erträge und Aufwendungen saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ gezeigt. Eine Aufschlüsselung dieses Ergebnisses findet sich in den erläuternden Anhangsangaben.

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um fast 4% auf TEUR 60.083 gesteigert werden, wobei die Mietsteigerung im ersten Quartal 2014, ohne wesentliche Mieterhöhungen, etwa 0,5% betrug. Neben den im Verlaufe des Geschäftsjahres 2013 erfolgten Akquisitionen ist dies auch das Ergebnis der erfolgreichen Bewirtschaftung unserer Bestände. Der Leerstand ist zwar im Vergleich zum Jahresende 2013 leicht gestiegen, was jedoch alleine auf den hohen Leerstand des von uns zum Jahreswechsel angekauften Portfolios zurückzuführen ist. Der eigentliche Leerstandsabbau schreitet weiterhin gut voran, insbesondere in Salzgitter ist der Leerstand im ersten Quartal um weitere 0,6%-Punkte gefallen und liegt nunmehr bei 18,0%. Die weiter zunehmende Profitabilität unserer Immobilien zeigt sich auch im Mietergebnis, das auf TEUR 49.834 nach TEUR 44.847 im Vorjahreszeitraum überproportional angestiegen ist.

Immobilienverkäufe erfolgten im ersten Quartal nicht im Wesentlichen Umfang, insgesamt wurden Verkaufsumsätze bei Renditeliegenschaften und Vorratsimmobilien von TEUR 2.944 erzielt, die Verkaufserlöse bestätigten dabei unsere Buchwerte. Im Q1 2013 erfolgten demgegenüber umfangreiche Verkäufe in einer Gesamthöhe von TEUR 101.121, alleine der Verkauf von drei in Berlin gelegenen Wohnanlagen mit rund 1.400 Wohneinheiten erzielte einen Kaufpreis von rund EUR 87 Mio.

Das Bewertungsergebnis des ersten Quartals lag bei TEUR 2.014 (Vorjahr TEUR -96) und war auf weitere Übernahmen aus dem zum Ende des Geschäftsjahres 2013 erworbenen Wohnimmobilienportfolio, das insgesamt rund 3.000 Einheiten umfasst, zurückzuführen.

Erhöhte Aufwendungen entstanden mit TEUR 8.032 (Vorjahr TEUR 7.239) im Personalbereich. Dies lag zum ganz überwiegenden Teil an Abfindungszahlungen auf Grund eines Wechsels im Vorstand der Gesellschaft. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf TEUR 4.982 nach TEUR 4.131 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wesentliche Ursachen waren hier Mehraufwendungen, die in Folge des Starts unseres neuen ERP-Programms zum 1. Januar 2014 in einigen Teilkonzernen anfielen. Die verbleibenden Gesellschaften und Teilkonzerne werden die Software ab dem 1. Januar 2015 nutzen, ab diesem Zeitpunkt sind alle IT-Systeme vereinheitlicht.

Die erhöhten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von TEUR 7.392 (Vorjahr TEUR 1.133) entfallen mit TEUR 5.682 auf eine nunmehr vollständige Wertberichtigung auf die Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der Polares Real Estate Management GmbH. Wir haben uns vor dem Hintergrund der in den letzten Tagen mit dem Management dieser Gesellschaft geführten Gespräche und vorgelegten Unterlagen zu dieser nunmehr vollständigen Wertberichtigung entschlossen, um bilanziell alle Risiken, nach einer bereits zum Jahresende 2013 vorgenommenen Abschreibung, zu beseitigen.

Das Zinsergebnis, als Saldo aus dem Zinsertrag und dem Zinsaufwand, erhöhte sich von TEUR -23.842 auf TEUR -24.993. Dies ist jedoch alleine auf die Investitionen des Geschäftsjahres 2013 sowie des ersten Quartals 2014 zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz unserer Bankkredite belief sich zum 31. März 2014 auf 3,64 % nach 4,20 % zum 31. März 2013.

Insgesamt erzielte die TAG im ersten Quartal ein EBT von TEUR 8.160 (Vorjahr TEUR 11.251) und ein Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, d.h. ohne die veräußerten Gewerbeimmobilien, von TEUR 7.024 (Vorjahr TEUR 12.698). Der FFO I, der unsere operative Ertragskraft zeigt, stieg demgegenüber deutlich auf TEUR 20.706 nach TEUR 15.139 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. März 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 auf Grund der neu akquirierten Bestände auf EUR 3.821 Mio. (Vorjahr EUR 3.763 Mio.). Neben den erhöhten Immobilienwerten finden sich in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten auch geleistete Anzahlungen auf noch nicht übergegangene Objekte, dies erklärt den Anstieg dieser Bilanzposition. Die Gewerbeimmobilien, die nunmehr im Zuge des Verkaufs der TAG Gewerbeimmobilien GmbH aus dem Konzern ausscheiden, werden zum Stichtag überwiegend im „Zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen gezeigt“, die damit in Zusammenhang stehenden abgehenden Schulden finden sich im Wesentlichen am Ende der Passivseite der Bilanz.

Die Eigenkapitalquote nach Minderheiten beträgt zum Stichtag nahezu unverändert zum 31. Dezember 2013 rund 29%. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie konnte durch das positive Konzernergebnis im ersten Quartal 2014 von EUR 9,45 auf EUR 9,55 gesteigert werden.

Durch die erfolgreiche Aufstockung unserer Unternehmensanleihe stieg der Buchwert der Anleihe insgesamt auf EUR 312 Mio. nach EUR 201 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Loan to Value beträgt jedoch nahezu unverändert 62,2% (31. Dezember 2013 62,1%).

## Personelle Veränderungen in den Organen

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, scheidet mit Ablauf der kommenden ordentlichen Hauptversammlung, die am 13. Juni 2014 stattfinden wird, altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Stellvertreter, Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, wird das Amt ebenfalls mit Ablauf der Hauptversammlung aus persönlichen Gründen niederlegen. Als Nachfolger im Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht und Herr Dr. Ingo-Hans Holz zur Wahl vorgeschlagen.

## Nachtragsbericht

Wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

## Chancen und Risiken, Ausblick

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.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir unverändert einen FFO I von EUR 90 Mio. Unsere Dividendenpolitik, rund 75 % des FFO an unsere Aktionäre auszuschütten, hat weiterhin Bestand, so dass wir nach einem Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2014 von EUR 0,35 je Aktie, von einer Steigerung der Dividende auf EUR 0,50 je Aktie in 2015 ausgehen.

Hamburg, den 8. Mai 2014

Der Vorstand



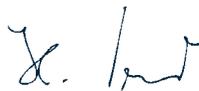
**Rolf Elgeti**  
CEO



**Martin Thiel**  
CFO



**Claudia Hoyer**  
COO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	3.262.934	3.544.075
Immaterielle Vermögenswerte	5.337	5.142
Sachanlagen	13.014	13.028
Anteile an assoziierten Unternehmen	125	119
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.664	18.178
Latente Steuern	0	613
	<b>3.294.074</b>	<b>3.581.155</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	45.199	46.874
Andere Vorräte	147	618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.334	16.221
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.771	3.293
Derivative Finanzinstrumente	5.842	8.884
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	44.630	14.984
Liquide Mittel	116.276	85.326
	<b>227.199</b>	<b>176.200</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>299.713</b>	<b>5.969</b>
	<b>3.820.986</b>	<b>3.763.324</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	131.298	131.298
Kapitalrücklage	705.898	705.898
Andere Rücklagen	-11.592	-10.930
Bilanzgewinn	289.558	281.040
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.115.162	1.107.306
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	19.468	20.060
	<b>1.134.630</b>	<b>1.127.366</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.840.449	1.947.049
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	309.890	197.006
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	106.578	106.125
Derivative Finanzinstrumente	7.521	13.519
Rückstellungen für Pensionen	5.556	5.618
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	329	293
Latente Steuern	108.184	120.710
	<b>2.378.507</b>	<b>2.390.320</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	16.798	24.214
Ertragsteuerschulden	7.506	9.423
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.771	179.534
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.589	11.385
Derivative Finanzinstrumente	5.316	9.166
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.220	4.100
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.807	190
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.277	7.626
	<b>129.227</b>	<b>245.638</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen</b>	<b>178.622</b>	<b>0</b>
	<b>3.820.986</b>	<b>3.763.324</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.– 31.03.2014</b>	<b>01.01. – 31.03.2013 (angepasst)</b>
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>63.415</b>	<b>159.605</b>
Umsätze aus Vermietung	60.083	57.914
Aufwendungen aus Vermietung	-10.249	-12.721
Mietergebnis	49.834	45.193
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	994	3.061
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-817	-2.343
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	177	718
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1.950	98.060
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2.062	-98.308
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-112	-248
Dienstleistungsumsätze	388	570
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-2	-5
Dienstleistungsergebnis	386	565
Sonstige betriebliche Erträge	1.791	1.875
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-10	-96
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	2.024	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	2.014	-96
<b>Rohergebnis</b>	<b>54.090</b>	<b>48.007</b>
Personalaufwand	-8.032	-7.239
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-617	-473
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-7.392	-1.133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.982	-4.131
<b>EBIT</b>	<b>33.067</b>	<b>35.031</b>
Beteiligungsergebnis	80	68
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6	1
Verlust aus Ergebnisübernahme	0	-7
Zinsertrag	942	2.348
Zinsaufwand	-25.935	-26.190
<b>EBT</b>	<b>8.160</b>	<b>11.251</b>
Ertragsteuern	-1.126	1.456
Sonstige Steuern	-10	-9
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>7.024</b>	<b>12.698</b>

in TEUR	01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013 (angepasst)
Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs	903	1.432
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.927</b>	<b>14.130</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-592	98
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	8.519	14.032
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,11

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>7.927</b>	<b>14.130</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-787	4.598
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	126	-1.094
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-661	3.504
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>7.266</b>	<b>17.634</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-592	304
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	7.858	17.330

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.927</b>	<b>14.130</b>
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	617	462
Ergebnis assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-6	-1
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-2.014	129
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	6	248
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	-5
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	7.397	1.239
Veränderungen der latenten Steuern	1.895	-403
Veränderungen der Rückstellungen	-8.101	-4.833
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	18.913	7.858
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-10.867	-8.154
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.767</b>	<b>10.670</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	3.000	98.060
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-29.131	-911
Einzahlung Abgänge von Sachanlagevermögen	0	8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-800	-412
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	586	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-26.345</b>	<b>96.745</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	113.300	0
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-144	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	100	21.643
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-70.890	-104.209
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.366</b>	<b>-82.566</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	31.788	24.849
Liquide Mittel am Anfang der Periode	79.008	31.712
Währungsumrechnung	0	0
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>110.796</b>	<b>56.561</b>

## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<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	8.519	8.519	-592	7.927
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-661	0	0	-661	0	-661
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-661	0	8.519	7.858	-592	7.266
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
<b>Stand 31.03.2014</b>	<b>131.298</b>	<b>705.898</b>	<b>527</b>	<b>-12.207</b>	<b>88</b>	<b>289.558</b>	<b>1.115.163</b>	<b>19.468</b>	<b>1.134.630</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	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
Anteilsauf- und abstockungen 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>

# Konzernsegmentberichterstattung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2014

in TEUR	Wohnimmobilien				
	Hamburg	Berlin	NRW	Salzgitter	Thüringen/ Sachsen
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>9.898</b>	<b>11.997</b>	<b>4.111</b>	<b>7.120</b>	<b>25.676</b>
Vorjahr	9.627	11.854	4.084	6.809	24.002
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	9.898	11.980	4.111	7.120	25.652
Vorjahr	9.627	11.840	4.084	6.809	23.977
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	17	0	0	24
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>534.790</b>	<b>663.843</b>	<b>224.844</b>	<b>360.920</b>	<b>1.388.990</b>
Vorjahr	532.639	665.542	224.734	359.544	1.381.925
nicht zugeordnetes Vermögen					
Vorjahr					
<b>Vermögen Gesamt</b>					
Vorjahr					

Summe Wohnen	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Fortgeführter Geschäftsbereich	Aufgegebener Geschäftsbereich	TAG Konzern
58.802	1.467	-186	60.083	5.062	65.145
56.376	1.719	-181	57.914	5.261	63.175
58.761	1.322	0	60.083	5.062	65.145
56.337	1.577	0	57.914	5.261	63.175
41	145	-186	0	0	0
39	142	-181	0	0	0
			-10.249	-921	-11.170
			-12.724	-879	-13.603
			-339	-106	-445
			470	0	470
			386	0	386
			565	0	565
			-10	0	-10
			-96	-33	-129
			2.024	0	2.024
			0	0	0
			1.791	8	1.799
			1.878	4	1.882
			0	0	0
			0	0	0
			53.686	4.043	57.729
			48.006	4.353	52.360
			-45.039	-2.983	-48.021
			-35.229	-3.801	-39.031
			8.648	1.060	9.708
			12.777	552	13.329
3.173.387	145.880	0	3.319.267	295.573	3.614.840
3.164.384	145.792	0	3.310.176	296.623	3.606.799
					206.147
					156.525
					3.820.986
					3.763.324

# Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014

## 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 2014. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2013, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2013 dargestellt. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des Quartalfinanzberichts 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. In der Berichtsperiode neu anzuwendende Standards hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss.

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 31. März 2014 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. Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ergaben sich nicht.

## Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Der Konzern hat im Verlauf des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2014 weitere Immobilien aus einem bereits zum Ende des Vorjahres akquirierten Portfolio übernommen. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu einem Zugang von TEUR 5.500, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergab sich in Folge der erstmaligen Bewertung des Portfolios mit dem beizulegenden Zeitwert ein Gewinn von TEUR 2.024.

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, wird für das zweite Quartal 2014 erwartet. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die TAG Gewerbeimmobilien GmbH weiterhin in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Im Zuge des Verkaufs trennt sich die TAG von allen wesentlichen Bestandteilen 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“.

Unabhängig von dem noch nicht vollzogenen Verkauf wurden bereits zum 31. März 2014 die Regelungen des IFRS 5 zu so genannten „aufgegebenen Geschäftsbereichen“ angewendet. Dies verlangt einen separaten Ausweis der wesentlichen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz unter den Positionen „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögen“. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ dargestellt. Auch im Konzernsegmentbericht werden die Erträge, Aufwendung 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 Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist, setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>01.01.–31.03.2014</b> <b>TEUR</b>	<b>01.01.–31.03.2013</b> <b>TEUR</b>
Mietergebnis	4.141	4.379
Verkaufsergebnis	-510	0
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	0	-33
Sonstige betriebliche Erträge	8	7
Sonstige Aufwendungen	-356	-403
Zinsergebnis	-1.735	-1.872
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-645	-646
<b>Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs</b>	<b>903</b>	<b>1.432</b>
<b>Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereichs (in EUR)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In der Konzernkapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme dem angegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen:

	<b>01.01.–31.03.2014 TEUR</b>	<b>01.01.–31.03.2013 TEUR</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.236	2.254
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	-33
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.320	-1.427
<b>Gesamter Cashflow des angegebenen Geschäftsbereichs</b>	<b>916</b>	<b>794</b>

Der genaue Ergebniseffekt aus der Veräußerung der TAG Gewerbeimmobilien GmbH kann erst nach dem rechtlichen Vollzug des Verkaufs ermittelt werden. Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse ist mit einem leichten Verkaufsgewinn zu rechnen.

## Angaben zu Finanzinstrumenten

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

	<b>Bemessungshierarchie</b>	<b>31.03.2014 TEUR</b>	<b>31.12.2013 TEUR</b>
<b>AKTIVA</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.262.934	3.544.075
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5.828	8.794
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	14	97
<b>PASSIVA</b>			
Derivative ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.021	1.063
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	22.044	21.623

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

<b>31. März 2014</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.683	AfS	n/a	
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.981	LaR	6.981	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.334	LaR	12.334	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	43.118	LaR	43.118	Stufe 2
Liquide Mittel	116.276	LaR	116.276	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.903.220	AmC	1.862.176	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	108.385	AmC	116.631	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	312.110	AmC	328.600	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	329	AmC	329	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.589	AmC	18.589	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.277	AmC	14.277	Stufe 2
<b>31. Dezember 2013</b>				
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.734	AfS	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	106.315	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

\* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

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, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Die finanziellen Risiken des Konzerns haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert. Für weitere Angaben zum Zinsänderungsrisiko, Auffallrisikomanagement, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko verweisen wir auf unseren Angaben im Konzernanhang zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013.

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

Wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

## **Sonstige Angaben**

Gegenüber dem 31. Dezember 2013 haben sich die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert.

Zum 31. März 2014 beschäftigte der TAG Konzern 532 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 8. Mai 2014



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Martin Thiel**  
CFO



**Claudia Hoyer**  
COO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



## Finanzkalender der TAG

08. Mai 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2014
13. Juni 2014	Hauptversammlung 2014 in Hamburg
07. August 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2014
06. November 2014	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2014



**Muntebauten, Salzgitter**

## 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 ersten 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)