ZWISCHEN MITTEILUNG 2019

ZUM 3. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
Netto-Ist-Miete	235,8	226,1
EBITDA (bereinigt)	160,6	155,3
Konzernergebnis	267,9	248,6
FFO I pro Aktie in EUR	0,83	0,74
FFO I	121,5	108,7
AFFO pro Aktie in EUR	0,51	0,45
AFFO	74,6	66,3

Kennzahlen der Konzernbilanz	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	5.380,1	5.033,3
Eigenkapital	2.206,0	2.048,3
Eigenkapitalquote in %	41,0	40,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	18,82	17,32
LTV in %	45,5	47,3

Portfoliodaten	30.09.2019	31.12.2018
Einheiten	83.921	84.426
Immobilienvolumen	5.009,2	4.815,5
Leerstand in % (gesamt)	5,2	5,3
Leerstand in % (Wohneinheiten)	4,9	4,7
l-f-l Mietwachstum in %	2,0	2,3
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,7	2,6

Mitarbeiter	30.09.2019	31.12.2018
Anzahl der Mitarbeiter	1.168	993

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2019 in EUR Mio.	3.067,7
Grundkapital zum 30.09.2019 in EUR	146.498.765
WKN / ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.09.2019 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2019 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.336.950
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,89
Index	MDAX/EPRA

INHALT

INHALT

Kennzahlen 02
Geschäftsentwicklung 04
Konzernbilanz 22
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 24
Konzernkapitalflussrechnung 25
TAG Finanzkalender / Kontakt 26

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien des Konzerns verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. September 2019 rund 83.900 (31. Dezember 2018: rund 84.400) Wohn- und Geschäftseinheiten. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2019 EUR 3,1 Mrd. (31. Dezember 2018: EUR 2,9 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt, über welche die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel erfolgt, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter ergänzt werden.

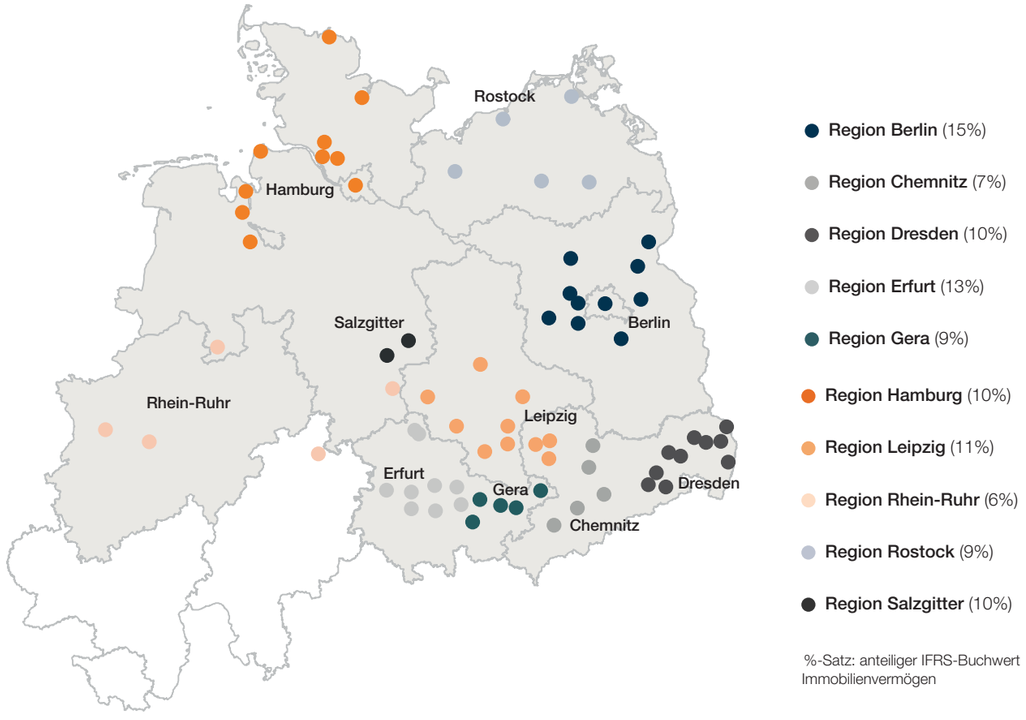
Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um so bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

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

Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des dritten Quartals 2019 rund 83.900 Einheiten. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.



%-Satz: anteiliger IFRS-Buchwert Immobilienvermögen

Portfolio	30.09.2019	31.12.2018
Einheiten	83.921	84.426
Fläche in m²	5.064.741	5.132.860
Immobilienvolumen in EUR Mio.	5.009,2	4.815,5
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	315,7	314,1
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (gesamt)	5,48	5,39
Netto-Ist-Miete in EUR je m² (Wohneinheiten)	5,37	5,29
Leerstand in % (gesamt)	5,2	5,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,9	4,7
l-f-l Mietwachstum in %	2,0	2,3
l-f-l Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,7	2,6

An- und Verkäufe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019

Die nachfolgende Übersicht stellt die Akquisitionen im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 dar:

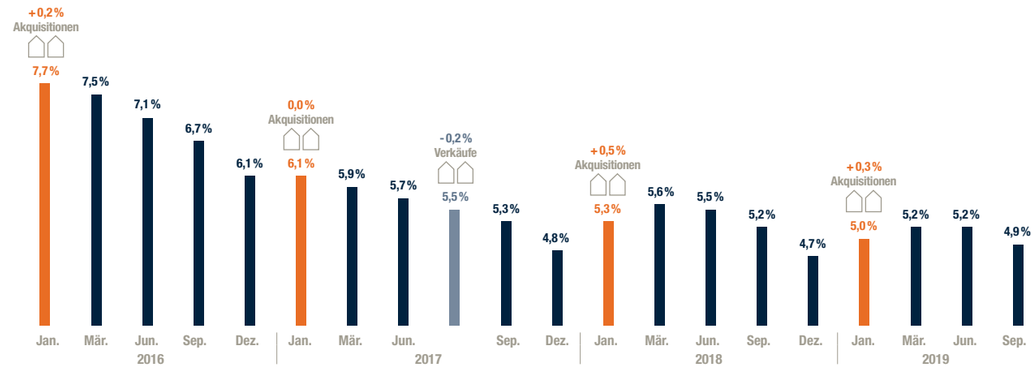
Akquisition	Thüringen	Sachsen-Anhalt	Mecklenburg-Vorpommern	Mecklenburg-Vorpommern	Mecklenburg-Vorpommern/ Thüringen	Gesamt
Abschluss des Vertrags	**März 19**	**Juni 19**	**Juni 19**	**August 19**	**August 19**	
Einheiten	35	320	275	342	359	1.331
Netto-Ist-Miete EUR/m² / Monat	5,79	4,92	9,35	5,07	5,97	5,83
Leerstand in %	0	22,4	4,8	1,6	14,4	11,1
Kaufpreis in EUR Mio.	-	-	-	-	-	50,1
Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio.	0,14	0,83	1,27	0,83	1,06	4,13
Lage	Jena	Halle	Greifswald	Stralsund/ Greifswald	Stralsund/ Greifswald Stadtilm	-
Nutzen-/Lasten-Übergang	Juli 19	Dezember 19 (erwartet)	September 19	Dezember 19 (erwartet)	Okt/Dez 19 (erwartet)	-
Multiplikatoren	-	-	-	-	-	12,1

Insgesamt wurden damit bis zum Datum dieser Zwischenmitteilung Kaufverträge für 1.331 Einheiten beurkundet. Der hierbei erzielte durchschnittliche Ankaufsmultiplikator (als Relation zwischen dem Kaufpreis ohne Transaktionskosten und der aktuellen jährlichen Netto-Ist-Miete) von 12,1 ist, vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs im Wohnimmobilienmarkt, als sehr attraktiv zu werten und entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 8,3%.

Parallel wurden Verkäufe für 279 Einheiten im laufenden Verkaufsgeschäft 2019 beurkundet. Der Verkaufspreis lag insgesamt bei EUR 10,0 Mio. bzw. dem 13,1-fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen werden ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der mit den Objekten verbundenen Bankfinanzierungen, von rund EUR 9,1 Mio. und ein Buchgewinn von rund EUR 0,6 Mio. erwartet. Bei diesen Verkäufen handelt es sich überwiegend um so genannte „non-core assets“, die aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios zählen.

Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in den letzten drei Geschäftsjahren und im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019:

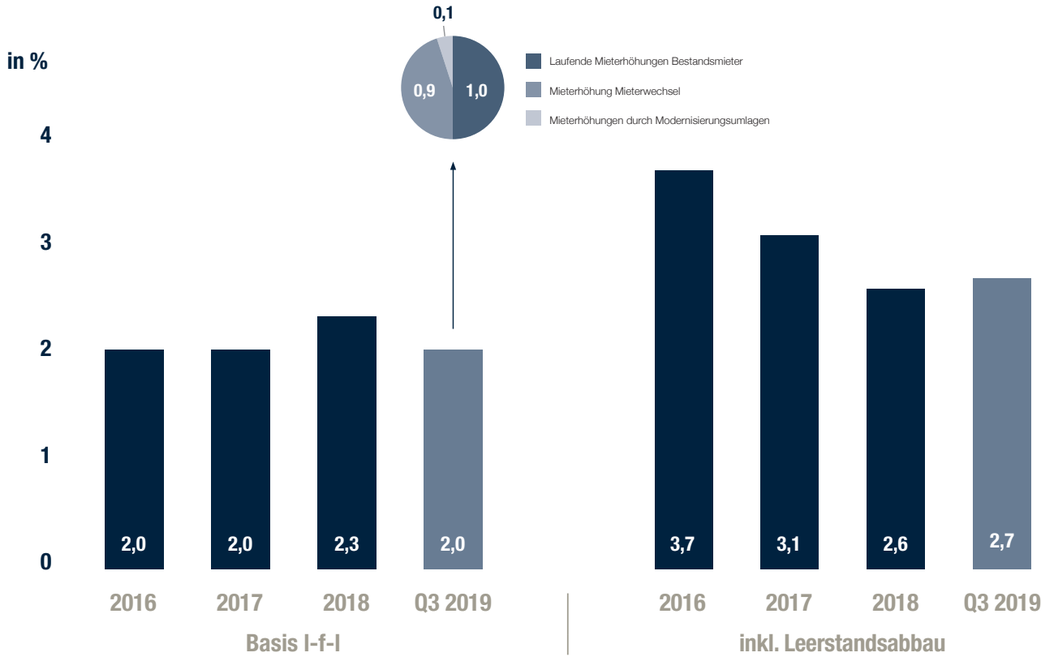


Nach einem vorübergehenden Anstieg des Leerstands, infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr und durch laufende Modernisierungsprogramme, sank der Leerstand in den Wohneinheiten des Portfolios von 5,0% zu Jahresbeginn auf 4,9% zum 30. September 2019. Im Gesamtportfolio sank der Leerstand auf 5,2% nach 5,3% zu Jahresbeginn.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug zum 30. September 2019 auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,0% p.a. nach 2,3% im Geschäftsjahr 2018. Dieses Mietwachstum von 2,0% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,0%), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,9%) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1%) zusammen. Bezieht man zusätzlich die Effekte aus dem Leerstandsabbau in das Mietwachstum mit ein, so betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,7% p.a. nach 2,6% im Geschäftsjahr 2018.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2016 bis zum 30. September 2019 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten neun Monaten 2019 auf EUR 14,84 je m² (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 5,23 je m² und aktivierte Modernisierungen von EUR 9,61 je m²). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 19,79 je m² nach EUR 19,24 je m² im Jahr 2018, EUR 15,12 je m² im Jahr 2017 und EUR 15,41 je m² in 2016. Unverändert wird das attraktive Mietwachstum somit mit nur moderaten Investitionserfordernissen und ohne umfangreiche Modernisierungsprogramme bei bereits vermieteten Wohnungen erreicht.

Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. September 2019:

Region	Einheiten	Fläche m²	IFRS Buchwert 30.09.2019 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Sep 2019 %	Leerstand Dez 2018** %	Netto-Ist-Miete EUR/m²	Neuvermietungsmiete EUR/m²	l-f-l Mietwachstum (y-o-y) %	l-f-l Mietwachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR/m²	Capex EUR/m²
Berlin	10.411	596.965	742.305	5,3	3,8	4,4	5,73	6,28	2,8	4,0	5,69	8,12
Chemnitz	7.539	440.356	337.253	7,0	8,4	9,6	4,90	5,02	1,3	3,3	4,81	30,24
Dresden	6.308	409.588	504.974	5,4	2,7	2,5	5,73	6,02	2,2	2,8	3,14	4,52
Erfurt	10.592	595.932	625.101	5,8	2,9	2,9	5,20	5,55	2,0	2,3	3,68	8,07
Gera	9.652	561.316	420.099	7,4	7,3	8,1	5,00	5,27	1,3	3,5	4,51	7,87
Hamburg	7.070	434.718	515.046	5,5	4,7	4,2	5,73	5,97	1,8	0,8	7,95	8,93
Leipzig	10.011	589.857	547.517	6,4	5,9	4,1	5,25	5,60	1,5	2,8	5,23	4,16
Rhein-Ruhr	4.187	266.405	306.041	5,6	2,2	1,9	5,47	5,66	2,3	2,6	7,67	5,39
Rostock	7.138	426.354	426.874	6,2	3,9	3,0	5,42	5,69	2,0	2,8	5,26	8,26
Salzgitter	9.180	563.122	515.339	6,6	5,4	4,5	5,35	5,49	2,5	1,9	5,63	11,38
Wohneinheiten	**82.088**	**4.884.612**	**4.940.549**	**6,1**	**4,9**	**4,6**	**5,37**	**5,63**	**2,0**	**2,7**	**5,23**	**9,61**
Akquisitionen	508	11.824	16.253	5,4	15,0	12,9	7,34	---	---	---	---	---
Gewerbeeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.156	149.131	---	0,0	15,2	16,8	8,05	---	---	---	---	---
Zwischensumme Portfolio Wohnen	**83.752**	**5.045.567**	**4.956.801**	**6,3**	**5,2**	**5,3**	**5,44**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**
Sonstige*	169	19.174	52.383	6,2	7,5	5,1	15,26	---	---	---	---	---
Gesamtportfolio	**83.921**	**5.064.741**	**5.009.185**	**6,3**	**5,2**	**5,3**	**5,48**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**

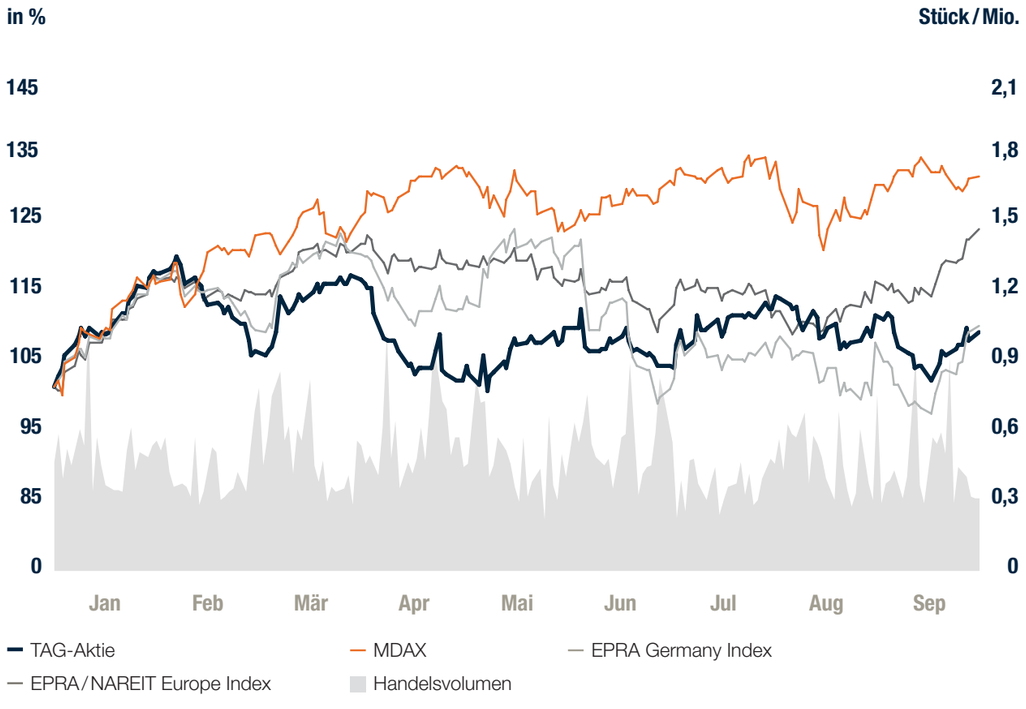
* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments ** ohne Akquisitionen 2018 *** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich in drei Quartalen 2019 steigend und wurde am 30. September 2019, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2018 von EUR 19,91, mit EUR 20,94 notiert (+5%). Berücksichtigt man zusätzlich die im Mai 2019 gezahlte Dividende von EUR 0,75 je Aktie, so ergibt sich für die ersten neun Monate 2019 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von 9%.

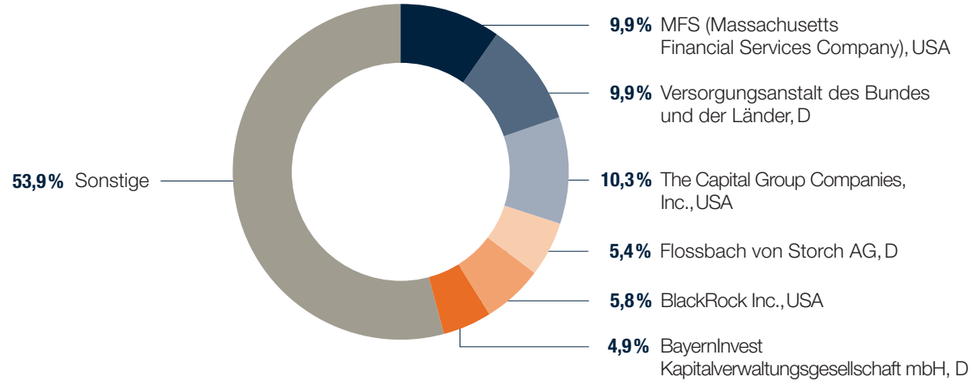
Der MDAX stieg innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2019 um insgesamt 20%, der EPRA Europe verzeichnete einen Kursanstieg um 15%. Der EPRA Germany, der als Index die deutschen Immobilienwerte umfasst, notierte im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 6%.



Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2018 unverändert bei EUR 146.498.765. Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2019 auf EUR 3,1 Mrd. nach 2,9 Mrd. zum 31. Dezember 2018. Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,89% des Grundkapitals, 0,11% des Grundkapitals (161.815 Stück Aktien zum 30. September 2019 nach 177.115 Stück zum 31. Dezember 2018) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 30. September 2019) verdeutlicht:



Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 7. Mai 2019 in Hamburg stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie, nach EUR 0,65 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividendentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2019 eine erneut erhöhte Dividende von dann EUR 0,80 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

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

IFRS 16: Leasingverhältnisse

Mit der Einführung des IFRS 16 wurden Ansatz, Bewertung und Ausweis sowie Angabepflichten zu Leasingverhältnissen, die im Sinne des Standards z.B. auch Mietverhältnisse für Geschäftsräume umfassen, neu geregelt. Leasingnehmer (Mieter) haben nunmehr grundsätzlich sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 ergaben sich für den Berichtszeitraum folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- Aktivierung von Nutzungsrechten in einer Höhe von EUR 10,4 Mio. zum 1. Januar 2019 und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit in entsprechender Höhe
- Erhöhung des Abschreibungsaufwands um EUR 1,7 Mio.
- Erhöhung des Zinsaufwands um EUR 0,1 Mio.
- Minderung der Aufwendungen aus Dienstleistungen um EUR 0,3 Mio.
- Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 1,1 Mio.

Auf die Steuergröße Funds from Operations (FFO) ergaben sich keine Auswirkungen. Die Verschiebungen der Aufwendungen aus Dienstleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hin zu Abschreibungen und Zinsaufwendungen wurden im Rahmen der Ermittlung dieser Kennzahl wieder bereinigt und als separate Zeile angegeben. Ohne diese Bereinigung hätte sich der FFO infolge der Erstanwendung des IFRS 16 im Berichtszeitraum um EUR 1,4 Mio. erhöht.

Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ausweisänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2018 stehen im Zusammenhang mit der Einführung von IFRS 9, zu dessen Umsetzung zum 31. Dezember 2018 u.a. Umgliederungen hinsichtlich der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten sowie entsprechender Wertaufholungen in insgesamt betragsmäßig nicht wesentlicher Größenordnung vorgenommen wurden. Die Angaben für die Vergleichsperioden des Vorjahres wurden daher im aktuellen Konzernzwischenabschluss entsprechend angepasst.

Aus den beschriebenen Ausweisänderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Netto-Ist-Miete	235,8	226,1
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	55,8	54,3
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	14,4	14,3
Gesamt	**306,1**	**294,7**

Die Netto-Ist-Miete („Netto-Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,3% gesteigert werden, wesentliche Ursachen waren die im Geschäftsjahr 2018 neu übernommenen Bestände sowie das gute operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018 (angepasst)
Instandhaltungsaufwendungen	25,6	24,3
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7,4	5,8
Betriebskosten Leerstand	6,9	7,4
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	**39,9**	**37,5**
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	70,2	68,6
Gesamt	**110,1**	**106,1**

Die Wertminderungen auf Mietforderungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,1 Mio.

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum auf EUR 192,9 Mio. gegenüber EUR 184,9 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018**
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	37,7	74,2
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-37,7	-74,2
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	**0,1**	**0,1**
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	1,7	5,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1,8	-5,6
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	**-0,1**	**0,2**
Gesamt	**0,0**	**0,3**

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

Dienstleistungsergebnis in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018** (angepasst)
Eigenerbrachte Betriebs- und Nebenkosten	30,2	25,0
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	2,8	2,2
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,5	1,3
Sonstige Dienstleistungserträge	4,1	3,9
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	**38,6**	**32,4**
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22,7	-19,6
Dienstleistungsergebnis	**15,8**	**12,8**

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018** (angepasst)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Ausbuchung für Verbindlichkeiten	1,0	0,9
Sonstige periodenfremde Erträge	0,6	0,4
Zuschüsse	0,5	0,5
Übrige	0,7	0,9
Gesamt	**2,7**	**2,6**

Die Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und die Bewertung von Vorratsimmobilien basieren im Wesentlichen auf der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios der TAG zum 30. Juni 2019 durch einen unabhängigen Sachverständigen. Der Posten betrifft überwiegend im Bestand befindliche Renditeliegenschaften, in geringem Umfang fallen darüber hinaus Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens oder von zur Veräußerung gehaltener Immobilien an. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt zum 31. Dezember 2019.

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 36,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 32,5 Mio.). Zum 30. September 2019 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 1.168 Mitarbeiter nach 993 Mitarbeitern zum Ende des Geschäftsjahres 2018.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 5,0 Mio. über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 3,1 Mio. Dieser Anstieg um EUR 1,9 Mio. entfällt im Wesentlichen auf die zum 1. Januar 2019 aktivierten Leasingverträge im Zusammenhang mit den neuen Rechnungslegungsvorschriften des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018**
Rechts-, Beratungs und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	4,1	4,2
IT-Kosten	1,2	1,2
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	1,3	1,1
Raumkosten	1,1	1,5
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1,1	1,0
Personalnebenkosten	1,0	0,6
Übrige	3,0	2,9
Gesamt	**12,7**	**12,5**

Aus der Bewertung von Derivaten (insbesondere den als Derivat bilanzierten Teil der Wandelanleihe) resultiert im Berichtszeitraum ein Bewertungsverlust von EUR 7,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,9 Mio.), sodass sich insgesamt ein negatives Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, von EUR 44,2 Mio. nach EUR 75,3 Mio. im Vorjahreszeitraum ergab. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -42,4 Mio. auf EUR -34,2 Mio. und stellt sich wie folgt dar:

Finanzergebnis in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018**
Beteiligungsergebnis	0,5	0,5
Zinsertrag	0,3	0,9
Zinsaufwand	-45,0	-76,6
Finanzergebnis	**-44,2**	**-75,3**
Nicht-zahlungswirksame Zinsen auf Anleihen	1,1	1,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,2	9,8
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	8,8	21,8
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	**-34,2**	**-42,4**

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018**
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	4,3	3,6
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-0,3	-0,1
Latente Steuern	51,9	54,9
Gesamt	**55,9**	**58,4**

Insgesamt erzielte die TAG im Berichtszeitraum 2019 ein Konzernergebnis von EUR 267,9 Mio. nach EUR 248,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Zu dieser Ergebnisverbesserung von EUR 19,3 Mio. trug insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 31,1 Mio. verbesserte Finanzergebnis bei. Gegenläufig wirkte sich im Wesentlichen ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 18,8 Mio. niedrigeres Bewertungsergebnis aus.

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

Funds from operations in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09.2018**
Konzernergebnis	**267,9**	**248,6**
Ertragsteuern	55,9	58,4
Finanzergebnis	44,2	75,3
EBIT	**367,9**	**382,3**
Bewertungsergebnis	-211,0	-229,8
Abschreibungen	5,0	3,1
Eliminierung Effekte IFRS 16	-1,4	0,0
Verkaufsergebnis	-0,0	-0,3
EBITDA (bereinigt)	**160,6**	**155,3**
EBITDA-Marge (bereinigt)	68,1%	68,7%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-34,2	-42,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-4,0	-3,6
Garantiedividende Minderheiten	-1,0	-0,6
FFO I	**121,5**	**108,7**
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-11,3	-9,9
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	**110,2**	**98,8**
Modernisierungs-Capex	-35,6	-32,5
AFFO	**74,6**	**66,3**
Verkaufsergebnis	0,0	0,3
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	**121,5**	**109,0**
Gewichtete Anzahl Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.331	146.347
FFO I je Aktie in EUR	**0,83**	**0,74**
AFFO je Aktie in EUR	**0,51**	**0,45**
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tausend)	161.119	160.989
FFO I je Aktie in EUR, verwässert	**0,76**	**0,68**
AFFO je Aktie in EUR, verwässert	**0,47**	**0,41**

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um EUR 12,8 Mio. (+12%) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 5,3 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trug insbesondere das um EUR 8,2 Mio. gestiegene Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) zu dieser positiven Entwicklung bei. Die EBITDA-Marge (bereinigt), berechnet als Verhältnis aus bereinigtem EBITDA zur Netto-Ist-Miete lag etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2019 auf EUR 5.380,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 5.033,3 Mio.). Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens beträgt EUR 5.060,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.815,5 Mio.), davon entfallen EUR 4.963,8 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.666,7 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	**2019**	**2018**
Stand per 01. Januar	**4.666,7**	**4.166,0**
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	19,5	9,4
Investitionen in Bestandsimmobilien	48,8	42,9
Übertragung aus eigengenutzten Sachanlagen	0,0	0,1
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	19.3	0,0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-2,1	-91,5
Veräußerungen	-0,3	-22,7
Marktwertveränderungen	212,0	229,6
Stand per 30. September	**4.963,8**	**4.333,8**

Die TAG hat in ihrem Portfolio im Berichtszeitraum für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 72,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 66,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 25,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,4 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 46,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 42,4 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

Modernisierung in EUR Mio.	**01.01.-30.09.2019**	**01.01.-30.09. 2018**
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	23,3	19,1
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	12,3	13,4
Mieterwechsel	11,3	9,9
Gesamte Modernisierungsaufwendungen	**46,9**	**42,4**

Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen von EUR 4,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,7 Mio.) für eine ehemalige Gewerbeimmobilie, die gegenwärtig zu einem Appartementhaus umgebaut wird, an. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

Die Entwicklung der latenten Steuern zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

	30.09.2019		**31.12.2018**	
Latente Steuern in EUR Mio.	**Aktive**	**Passive**	**Aktive**	**Passive**
Renditeliegenschaften	0,5	-486,2	0,5	-437,7
Derivative Finanzinstrumente	14,4	0,0	11,9	0,0
Steuerliche Verlustvorträge	58,9	0,0	64,7	0,0
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-24,2	21,2	-7,1	4,2
Gesamt	**49,6**	**-465,0**	**70,0**	**-433,5**

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	**30.09.2019**	**31.12.2018**
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	**2.157,2**	**2.006,5**
Latente Steuern Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	471,3	425,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	49,7	42,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlagen- oder Vorratsvermögens	75,9	60,0
EPRA NAV	**2.754,1**	**2.533,6**
Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tausend)	146.337	146.322
EPRA NAV pro Aktie in EUR	**18,82**	**17,32**
Anzahl der Aktien (verwässert, in Tausend)	161.174	161.023
EPRA NAV pro Aktie in EUR, verwässert	**18,69**	**17,33**

Der EPRA NAV konnte somit trotz Auszahlung der Dividende von EUR 109,8 Mio. um 9% gesteigert werden, was im Wesentlichen auf das gute operative Ergebnis sowie die Immobilienbewertung zurückzuführen ist. Das gesamte Eigenkapital entwickelte sich entsprechend und betrug zum Stichtag EUR 2.206,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2.048,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote betrug 41,0% (31. Dezember 2018: 40,7%).

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

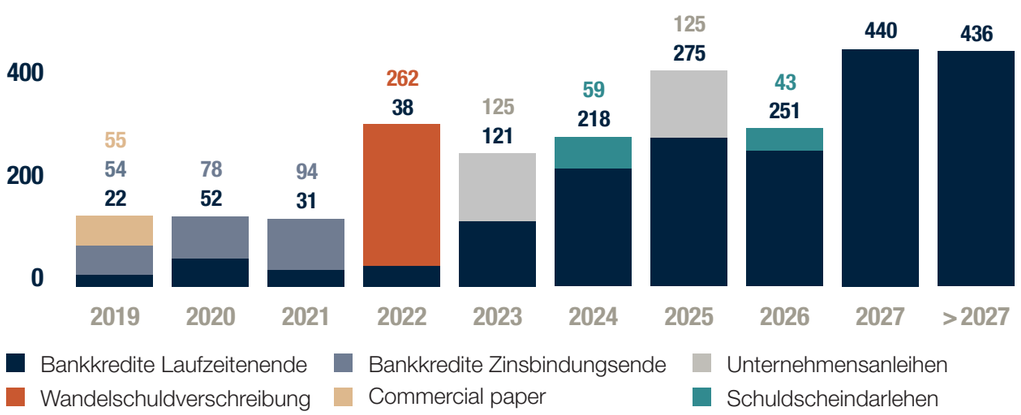
in EUR Mio.	**30.09.2019**	**31.12.2018**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.871,9	1.855,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	406,6	285,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258,1	257,5
Liquide Mittel	-198,4	-91,7
Nettofinanzverschuldung	**2.338,3**	**2.307,1**
Renditeliegenschaften	4.963,8	4.666,7
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,4	9,5
Immobilien des Vorratsvermögens	55,5	52,3
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	31,5	87,0
Buchwert Immobilienvolumen	**5.060,2**	**4.815,5**
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	75,9	60,0
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,3	-0,2
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	**5.135,9**	**4.875,3**
LTV	**45,5%**	**47,3%**

Die Reduzierung des LTV auf 45,5% zum 30. September 2019 (31. Dezember 2018: 47,3%) ist, neben den verbesserten operativen Ergebnissen, im Wesentlichen auf die positiven Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite konnte zum Stichtag auf 2,04% weiter reduziert werden (31. Dezember 2018: 2,19%). Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, Schuldscheindarlehen und Commercial Papers, beliefen sich auf 1,76% (31. Dezember 2018: 1,92%).

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2019 stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 8,8 Jahre (31. Dezember 2018: 9,3 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,3 Jahre (31. Dezember 2018: 8,1 Jahre). für Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 382 Mio. (Q4 2019: EUR 131 Mio.; 2020: EUR 130 Mio.; 2021: EUR 125 Mio.) werden bis Ende 2021 fällig bzw. können aufgrund des Endes ihrer Zinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden. Der durchschnittliche Zins beträgt 2,1%, 3,6% bzw. 2,7% für die jeweils in 2019, 2020 bzw. 2021 auslaufenden Bankkredite. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Für die TAG liegt unverändert ein Investment Grade Rating durch die Rating Agentur Moody's (Baa3 mit stabilem Ausblick) vor. Dieses Rating untermauert die starke operative Performance und stabile Finanzierungsstruktur der TAG. Zugleich bildet es die Basis für zinsgünstige Kapitalmarktfinanzierungen und schafft damit Flexibilität innerhalb der Finanzierungsstruktur des Konzerns.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht" des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2018 sowie des Halbjahresfinanzberichts zum 30. Juni 2019 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2019, die im Geschäftsbericht 2018 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen. Mit dem heutigen Zwischenbericht veröffentlichen wir auch erstmalig eine Prognose für den FFO und die Dividende für das Geschäftsjahr 2020, die sich wie folgt darstellt:

- FFO I (ohne Verkäufe) 2020: EUR 168-170 Mio. (2019: EUR 154-156 Mio.) bzw. EUR 1,15 je Aktie (2019: EUR 1,06), entspricht einem Anstieg um 9%,
- Dividende je Aktie für 2020: EUR 0,87 (für 2019: EUR 0,80), entspricht ebenfalls einem Anstieg um 9% und einer unveränderten Ausschüttungsquote von 75% des FFO.

Der für das Geschäftsjahr 2020 erwartete Anstieg des FFO um ca. EUR 14 Mio. beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- eines höheren Mietergebnisses (ca. EUR 13,3 Mio.),
- eines verbesserten Dienstleistungsergebnisses (ca. EUR 2,6 Mio.),
- höherer Personalaufwendungen (ca. EUR -4,6 Mio.),
- geringerer Finanzierungskosten (ca. EUR 2,3 Mio.),
- von positiven Effekten aus der Leasingbilanzierung nach IFRS 16 (ca. EUR 2,4 Mio.), die ab dem Geschäftsjahr 2020 nicht mehr aus dem FFO eliminiert werden,
- und übriger Effekte (ca. EUR -2,0 Mio.).

Wesentliche Ankäufe oder Verkäufe sind in der Prognose nicht berücksichtigt. Die Prognosen zu weiteren Kennzahlen werden wie in den Vorjahren mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019 bekannt gegeben.

Hamburg, 30. Oktober 2019

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	4.963.790	4.666.673
Immaterielle Vermögenswerte	1.337	980
Sachanlagen	29.410	26.366
Nutzungsrechte	9.316	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	8.512	8.162
Latente Steuern	49.568	69.952
	5.061.933	**4.772.133**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	55.510	52.296
Andere Vorräte	876	253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.211	14.177
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.439	4.706
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.235	11.065
Liquide Mittel	198.416	91.718
	286.687	**174.215**
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	**31.522**	**86.995**
	5.380.142	**5.033.343**

Passiva in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.337	146.322
Kapitalrücklage	773.290	773.417
Andere Rücklagen	1.035	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.236.558	1.085.705
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.157.220	2.006.479
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	48.827	41.847
	2.206.047	**2.048.326**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.792.667	1.730.272
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	350.264	248.771
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.985	256.981
Derivative Finanzinstrumente	49.685	42.005
Rückstellungen für Pensionen	5.247	5.505
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	20.161	10.850
Latente Steuern	464.974	433.456
	2.940.983	**2.727.840**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.267	125.271
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	56.380	36.992
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	136	546
Ertragsteuerschulden	8.910	6.800
Sonstige Rückstellungen	28.512	31.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.862	14.093
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.268	41.563
	232.335	**257.178**
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	**777**	**0**
	5.380.142	**5.033.343**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018 (angepasst*)	01.07.-30.09.2019	01.07.-30.09.2018 (angepasst*)
Umsätze aus Vermietung	306.056	294.706	100.985	98.756
Wertminderungsaufwand	-3.129	-3.579	-911	-1.203
Aufwendungen aus Vermietung	-110.065	-106.211	-35.184	-35.343
Mietergebnis	192.861	184.916	64.890	62.209
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	39.435	80.020	33.660	20.688
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-39.437	-79.743	-33.863	-20.555
Verkaufsergebnis	-2	277	-203	133
Umsätze aus Dienstleistungen	38.560	32.438	13.802	10.649
Wertminderungsaufwand	-394	-324	-131	-109
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-22.343	-19.322	-7.688	-5.986
Dienstleistungsergebnis	15.823	12.792	5.983	4.554
Sonstige betriebliche Erträge	2.711	2.590	956	632
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	210.996	229.842	-432	-192
Personalaufwand	-36.740	-32.521	-12.450	-10.963
Abschreibungen	-5.018	-3.110	-1.895	-1.104
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.698	-12.527	-4.422	-4.159
EBIT	**367.935**	**382.259**	**52.427**	**51.111**
Beteiligungsergebnis	497	451	122	56
Zinsertrag	346	869	114	240
Zinsaufwand	-45.026	-76.592	-12.535	-13.876
EBT	**323.751**	**306.987**	**40.128**	**37.531**
Ertragsteuern	-55.867	-58.417	-5.981	-7.319
Konzernergebnis	**267.885**	**248.570**	**34.147**	**30.212**
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	7.279	4.638	890	569
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	260.606	243.932	33.257	29.643
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,78	1,67	0,23	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,65	1,61	0,21	0,19

* Zu den Anpassungen verweisen wir auf den Abschnitt „Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“ innerhalb der „Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019“.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Konzernergebnis	267.885	248.570
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	44.681	75.723
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.964	3.505
Abschreibungen	5.018	3.110
Beteiligungsergebnis	- 497	- 451
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorrats-immobilien	- 210.996	- 229.842
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	- 52	- 59
Ergebnis aus Verkäufen von sonstigen Vermögenswerten	5	20
Wertminderungen auf Forderungen	3.523	4.101
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	51.902	54.913
Veränderungen der Rückstellungen	- 3.659	- 8.514
Erhaltene Zinsen	0	392
Gezahlte Zinsen	- 40.551	- 54.069
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	1.413	1.125
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 12.403	6.474
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	3.295	5.143
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**113.528**	**110.141**
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungs-kosten)	37.752	74.232
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 68.290	- 52.323
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	475	432
Einzahlungen aus Verkäufen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	6	10
Auszahlungen für Investitionen in sonstige langfristige Vermögenswerte	- 7.430	- 3.323
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 37.487**	**19.028**
Erwerb eigener Aktien	0	- 2.377
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Aktien	316	510
Dividendenzahlung	- 109.753	- 95.109
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	- 299	- 959
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	- 45	- 8
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	191.334	248.643
Auszahlungen für die Tilgung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	- 70.000	- 325.398
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	70.032	28.412
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 49.463	- 87.808
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 1.379	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**30.743**	**- 234.094**
Zahlungswirksame Veränderungen	106.784	- 104.925
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode*	89.016	249.247
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*	**195.800**	**144.322**

* Die Abweichungen zu den liquiden Mitteln in der Bilanz resultieren aus Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen.

TAG Firmensitz Hamburg

FINANZKALENDER 2020 DER TAG

Veröffentlichungen / Konferenzen

27. Februar 2020	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019
29. April 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2020
18. Mai 2020	Hauptversammlung, Hamburg
06. August 2020	Veröffentlichung des Zwischenberichts 2. Quartal 2020
29. Oktober 2020	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2020

KONTAKT

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

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

Der Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2019 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

TAG
Immobilien AG

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