



# TAG

Zwischenbericht zum 3. Quartal 2016

GROWING CASHFLOWS

**TAG**

Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015 (angepasst)
<b>A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Mieterlöse	205.174	193.363
EBITDA (bereinigt)	128.313	119.574
Konzernergebnis	174.119	115.241
FFO I pro Aktie in EUR	0,52	0,45
FFO I in EUR Mio.	69,9	55,6
FFO II in EUR Mio.	71,7	67,7
AFFO in EUR Mio.	35,0	25,1
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	4.003.418	3.794.199
Eigenkapital	1.341.889	1.120.552
Eigenkapitalquote in %	33,5	29,5
LTV in %	56,9	60,7
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	56,9	62,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,34	10,64
EPRA NAV verwässert je Aktie in EUR	-	10,45
<b>C. Portfoliodaten</b>		
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Einheiten	78.282	78.015
Immobilienvolumen in TEUR	3.780.525	3.577.899
Leerstand in % (gesamt)	7,0	8,2
Leerstand in % (Wohnportfolio)	6,7	7,5
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	1,6
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,8	3,3
<b>D. Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.09.2016 in TEUR		1.897.159
Grundkapital zum 30.09.2016 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 30.09.2016 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.09.2016 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		142.343.641
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		97,2
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

Kennzahlen	02
Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	08
Konzernbilanz	38
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	40
Konzerngesamtergebnisrechnung	41
Konzernkapitalflussrechnung	42
Konzerneigenkapitalentwicklung	43
Konzernsegmentberichterstattung	44
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	46
Finanzkalender/Kontakt	64

# VORWORT

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

nachdem wir bereits zum Ende des letzten Quartals unsere FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2016 deutlich anheben konnten, setzte sich der positive Ergebnistrend auch im dritten Quartal fort. So konnten wir die Funds From Operations (FFO I ohne Verkäufe) nach EUR 21,6 Mio. und EUR 23,3 Mio. in den beiden Vorquartalen auf EUR 25,0 Mio. steigern. Diese Entwicklung wird von starken operativen Ergebnissen getragen. Das like-for-like-Mietwachstum der letzten zwölf Monate war mit 1,9% bzw. 3,8% – unter Einbeziehung der Effekte aus dem Leerstandsabbau – erneut deutlich über den Werten des Vorjahres zum 30. September 2015 von 1,5% bzw. 2,6%. In der Leerstandsquote haben wir in unseren Wohneinheiten im September mit 6,7% bereits die 7%-Marke unterschritten. Innerhalb der letzten zwölf Monate konnte der Leerstand damit um 1,7 Prozentpunkte reduziert werden. Eliminiert man zusätzlich die zum Jahreswechsel 2015/2016 erfolgten Akquisitionen, die über einen im Vergleich zum Altbestand höheren Leerstand verfügten, betrug der gesamte Leerstandsabbau in den Wohneinheiten in dieser Zeit sogar 1,9 Prozentpunkte.

Daneben trägt die Zinsentwicklung ihren Teil zum Erfolg bei. Die gesamten Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 30. September 2016 auf durchschnittlich 3,2% nach 3,5% zum 31. Dezember 2015. In den Folgejahren wird es zu weiteren Zinsersparnissen kommen. So werden Bankkredite in einer Gesamthöhe von EUR 604 Mio. bis zum 31. Dezember 2018 fällig bzw. können refinanziert werden, da die vertragliche

Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 3,6 %. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist mit einer weiteren wesentlichen Reduzierung der Fremdkapitalkosten zu rechnen. Ähnliches gilt für die im Geschäftsjahr 2018 fällige Unternehmensanleihe von EUR 310 Mio. mit einem aus heutiger Sicht hohen effektiven Zinssatz von 4,8 %.

Wie bereits in den Vorjahren haben wir auch im Geschäftsjahr 2016 unser gesamtes Immobilienportfolio durch die CBRE GmbH zum 30. September neu bewerten lassen. Der realisierte Bewertungsgewinn von EUR 159,3 Mio. liegt deutlich über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums von EUR 73,3 Mio. Wesentliche Ursache für den Anstieg ist die sogenannte „yield compression“, d.h. im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegene Marktpreise infolge des intensiven Wettbewerbs um Wohnimmobilien. Bemerkenswert bleibt jedoch, dass der überwiegende Teil des Bewertungsgewinns auch in 2016 erneut darauf zurückzuführen ist, dass sich Mieten und Leerstände in unserem Portfolio besser entwickelt haben als in der letzten Bewertung angenommen. Insofern spiegelt sich die operative Überperformance der TAG auch im Bewertungsergebnis wider. Infolge des Bewertungsgewinns stieg der Net Asset Value je Aktie (NAV) in Kombination mit dem Gewinn aus dem laufenden operativen Geschäft auf EUR 11,34 zum 30. September 2016 nach EUR 10,40 zum Ende des Vorquartals.

Durch die im Juli und August 2016 erfolgte vorzeitige Wandlung der letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung über EUR 74,5 Mio. haben wir unseren Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV) weiter reduzieren können. Zusammen mit dem Bewertungsergebnis des dritten Quartals 2016 liegt der LTV nunmehr bei 56,9% nach 62,4% zum 30. Juni 2016. Zudem kommt es durch die vorzeitige Wandlung in Eigenkapital zu einer künftigen jährlichen Zinsersparnis von EUR 4,1 Mio.

Im Oktober 2016 haben wir erstmals einen „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland“ veröffentlicht. Hierzu hatten wir den Immobiliendienstleister Wüest & Partner mit der vollständigen Erfassung und Auswertung aussagekräftiger Parameter zu insgesamt 27 ostdeutschen Groß- und Mittelstädten beauftragt. In die Untersuchung eingeflossen sind Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zur Bautätigkeit wie auch zu Miet- und Kaufpreisen sowie zu Renditen. Als Ergebnis zeigt der Wohnungsmarktbericht detaillierte und räumlich differenzierte Entwicklungen. Wie sich Mieten und Kaufpreise entwickeln, entscheidet die Kombination diverser Faktoren. Stadt oder Land spielen dabei genauso eine Rolle wie

regionale Zugehörigkeit, Verkehrsanbindungen sowie wirtschaftliche und demografische Entwicklungen. Sind die Preise in den vergangenen Jahren teilweise auch zweistellig gestiegen, ist Wohnen in den neuen Bundesländern immer noch vergleichsweise günstig – bei ebenso lebenswerter und attraktivem Umfeld wie im Westen. Dieser Pluspunkt beschert ostdeutschen Städten zusehends mehr Bewohner, auch aus den alten Bundesländern und er eröffnet Investoren, die wie wir bereits frühzeitig auf eine positive Entwicklung der ostdeutschen Wohnimmobilienmärkte gesetzt haben, zahlreiche Chancen.

So sind wir im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der TAG weiterhin optimistisch. Operativ können wir starke Ergebnisse vorweisen, zukünftige Refinanzierungen werden weitere materielle Einsparungen bei den Zinskosten mit sich bringen. Und wie nicht nur der Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland zeigt, sind wir mit unserer nunmehr schon seit Jahren verfolgten Strategie, preisgünstiges Wohnen auch in den sogenannten „B-Städten“ anzubieten in einem stark steigendem Marktumfeld.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung planen wir im Geschäftsjahr 2017 mit einem weiteren Anstieg des FFO auf einen Wert zwischen EUR 104 Mio. und EUR 106 Mio. (2016: EUR 92 Mio. bis EUR 93 Mio.) bzw. EUR 0,74 je Aktie (2016: EUR 0,68 je Aktie). Zugleich wollen wir für das Geschäftsjahr 2017 mit EUR 0,59 je Aktie eine wiederum erhöhte Dividende zahlen. Die Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2016 bleibt unverändert bei attraktiven EUR 0,57 je Aktie.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr unverändertes Vertrauen in uns. Weitere Einzelheiten zum Geschäftsverlauf im dritten Quartal finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



Döbeln (Sachsen)

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2016

## I. 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 bewirtschaftet die TAG zum 30. September 2016 rund 78.300 Einheiten. Die Aktie der TAG ist im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. September 2016 EUR 1,9 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 seit 2015 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht.



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

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auch auf den mittlerweile intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien. Nach Jahren des starken Wachstums fokussiert sich der Konzern nunmehr auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie, zu der auch Verkaufsaktivitäten beitragen. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht mehr 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.

## II. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche Lage

In seinem „World Economic Outlook“, der im Oktober 2016 veröffentlicht wurde, sieht der Internationale Währungsfonds weiter Risiken für die Weltwirtschaft und senkt seine Konjunkturprognose für 2016 und 2017 gegenüber der Prognose im April um jeweils 0,1 Prozentpunkte. Auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie spricht von einem verhaltenen globalen Wachstum. Nach dem schwachen Winterhalbjahr hat sich die globale Aktivität im Verlauf des Jahres zwar etwas belebt, insgesamt dürfte das diesjährige Weltwirtschaftswachstum aber kaum höher ausfallen als im Vorjahr. Für das Jahr 2016 geht der IWF von einem Anstieg des globalen Bruttoinlandprodukts von 3,1 % und im Folgejahr von 3,4 % aus.

Deutschland hingegen ist nach einer im September veröffentlichten Pressemitteilung des Bundeswirtschaftsministeriums gut in das Jahr 2016 gestartet und befindet sich auch weiterhin auf einem soliden Expansionskurs, das Wachstumstempo werde im zweiten Halbjahr jedoch voraussichtlich niedriger ausfallen als im ersten Halbjahr. Damit wird das nach wie vor schwierige außenwirtschaftliche Umfeld, einschließlich der erhöhten Unsicherheiten durch die Brexit-Entscheidung, wieder prägender für die deutsche Wirtschaft. Die entscheidenden Auftriebskräfte der deutschen Wirtschaft seien dennoch stabil: Die binnenwirtschaftliche Nachfrage liefere weiterhin zuverlässige Impulse. Kräftige Anreize kämen zudem auch von den Bauinvestitionen. Sie würden im Jahr 2016 um 3,3 %, im Jahr 2017 um 2,7 % und im Jahr 2018 um 3,5 % zunehmen. Niedrige Zinsen, die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die zunehmenden öffentlichen Investitionen seien die Hauptwachstumstreiber.

Die deutsche Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion aus dem Oktober einen Anstieg des Bruttoinlandprodukts im Jahr 2016 von preisbereinigt 1,8 %. Des Weiteren wird in diesem Jahr mit einer anhaltend positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt gerechnet. Die Arbeitslosenquote lag Ende September 2016 bei 5,9 % nach 6,1 % zum Ende des Vorjahres. Der Verbraucherpreisindex hatte im September dieses Jahres eine Zuwachsrate von geschätzten 0,7 % gegenüber dem Vorjahr.



## b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

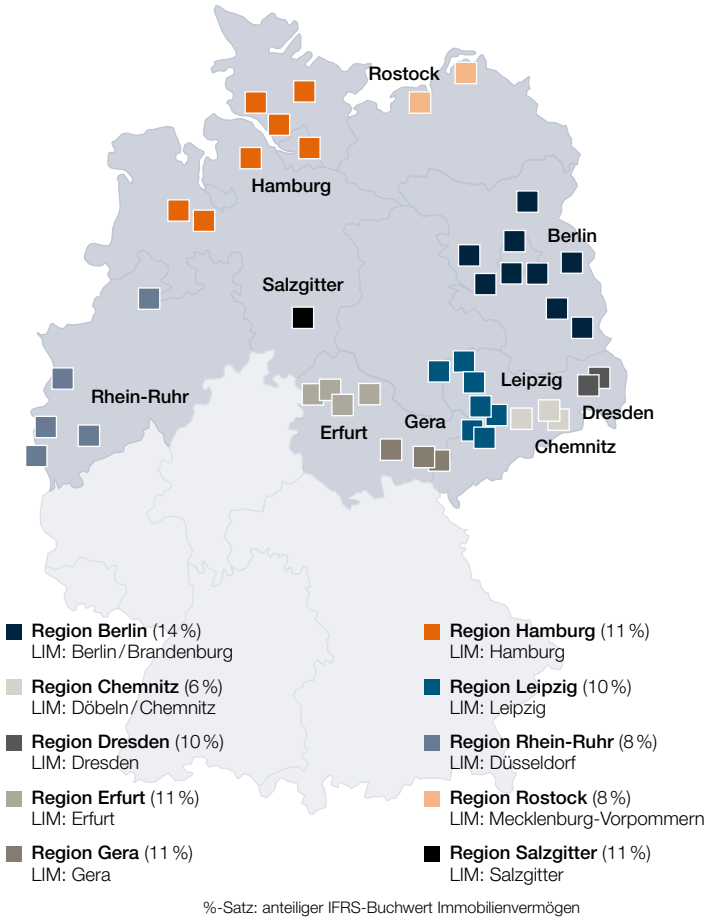
In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres wurden ca. EUR 7,2 Mrd. in deutsche Wohnimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen verzeichnet damit einen Rückgang um mehr als 60 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dies lässt sich vor allem auf die geringe Anzahl an Vertragsabschlüssen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten zurückführen. Die Anzahl der Transaktionen insgesamt blieb jedoch im Wesentlichen unverändert. Knapp EUR 2,0 Mrd. flossen im bisherigen Jahresverlauf in Projektentwicklungen, im selben Zeitraum des Vorjahres war es mit rund EUR 1,1 Mrd. nur etwas mehr als die Hälfte.

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnimmobilien ist ebenfalls nach wie vor hoch. Spezialfonds und Versicherungen sind deutlich aktiver als in den Vorjahren. Aufgrund ihrer Risikoaversion profitieren diese Branchen von den gestiegenen Bauaktivitäten besonders, da hier ein Angebot an Neubauten entsteht, das zu ihrem Risikoprofil passt.

## **c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG**

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst zum Ende des dritten Quartals 2016 rund 78.300 Einheiten und konzentriert sich auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Der Fokus liegt weiterhin auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter sehr genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für unsere Mieter. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten Deutschlands.

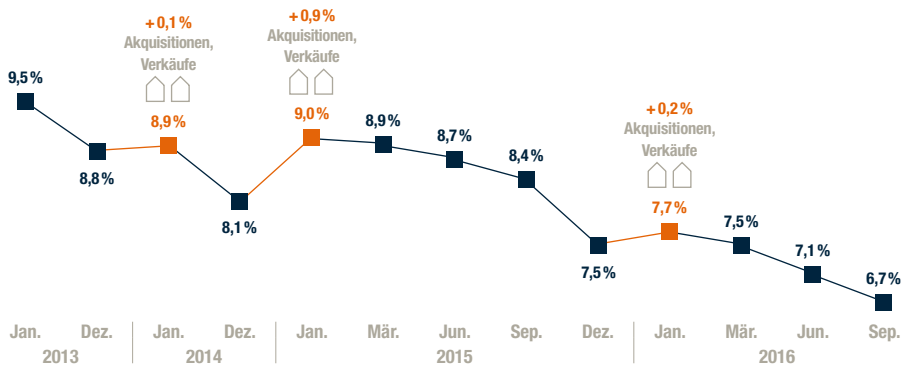


**Portfolio**

	<b>zum 30.09.2016</b>	<b>zum 31.12.2015</b>
Einheiten	78.282	78.015
Fläche in m <sup>2</sup>	4.793.073	4.765.897
Immobilienvolumen in TEUR	3.780.525	3.577.899
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p.a. (gesamt)	278.698	269.722
Leerstand in % (gesamt)	7,0	8,2
Leerstand in % (Wohneinheiten)	6,7	7,5
L-f-I Mietwachstum in %	1,9	1,6
L-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,8	3,3

## Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Portfolios konnten wir zum Ende des dritten Quartals 2016 weitere Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. Innerhalb der letzten zwölf Monate konnte der Leerstand seit September 2015 von 8,4 % um 1,7 Prozentpunkte auf nunmehr 6,7 % im September 2016 reduziert werden. Berücksichtigt man zusätzlich die zum Jahreswechsel 2015/2016 erfolgten Akquisitionen, die über einen im Vergleich zum Altbestand höheren Leerstand verfügten, so betrug der gesamte Leerstandsabbau in den Wohneinheiten in dieser Zeit sogar 1,9 Prozentpunkte und seit Jahresbeginn 1,0 Prozentpunkte. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die überaus positive Entwicklung des Leerstands in den letzten Geschäftsjahren:

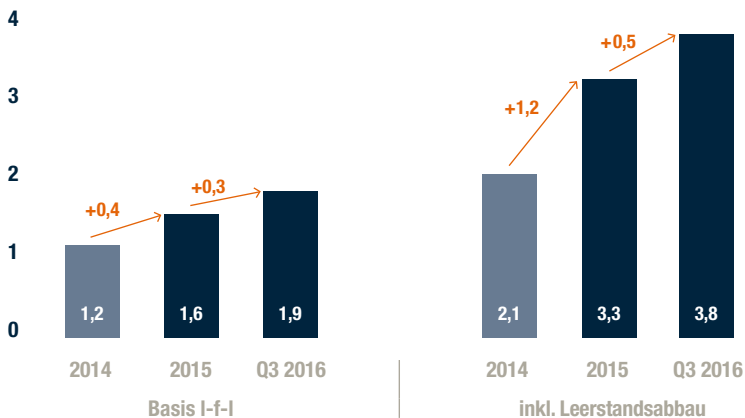


Im Gesamtportfolio war ein Rückgang des Leerstands von 8,2 % zu Jahresbeginn auf 7,0 % zum Ende des dritten Quartals 2016 zu verzeichnen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 war noch ein Leerstand von 9,0 % im Gesamtportfolio vorhanden.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d.h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) im September 2016 1,9%. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zeigt sich die positive Entwicklung noch deutlicher mit einem gesamten Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 3,8%. Gegenüber den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren sind damit auch im Hinblick auf das Mietwachstum deutlich erhöhte Steigerungsraten zu verzeichnen, wie die nachfolgende Grafik zeigt:

in %



## Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.09.2016 TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand 30.09.2016 %	Leerstand 31.12.2015 inkl. Akquisitionen %
Berlin	9.882	570.853	522.378	6,4	6,7	6,8
Chemnitz	6.519	374.477	226.604	8,1	13,6	15,6
Dresden	6.192	402.091	374.338	6,7	4,0	4,7
Erfurt	8.317	468.854	406.847	6,7	3,1	4,3
Gera	9.598	560.104	381.557	7,5	10,2	10,9
Hamburg	7.263	443.488	388.838	6,9	4,6	5,1
Leipzig	8.501	503.945	372.976	7,6	5,0	6,1
Rhein-Ruhr	4.930	319.110	290.651	6,7	4,0	3,9
Rostock	5.470	325.096	271.770	7,2	4,8	5,4
Salzgitter	9.174	562.955	405.273	7,6	8,8	12,1
<b>Wohneinheiten</b>	<b>75.846</b>	<b>4.530.973</b>	<b>3.641.232</b>	<b>7,1</b>	<b>6,7</b>	<b>7,7</b>
Akquisitionen	953	55.445	43.393	7,5	2,7	-
Gewerbeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.253	161.107	-	-	17,5	-
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>78.052</b>	<b>4.747.526</b>	<b>3.684.625</b>	<b>7,4</b>	<b>7,0</b>	-
Sonstige*	230	45.547	95.900	5,6	13,2	-
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>78.282</b>	<b>4.793.073</b>	<b>3.780.525</b>	<b>7,4</b>	<b>7,0</b>	-

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments



Leerstand 31.12.2015 %	Netto- Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermie- tungsmiete EUR/m <sup>2</sup>	L-f-I Miet- wachstum (y-o-y) %	L-f-I Miet- wachstum gesamt** (y-o-y) %	Instand- haltungsaufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
5,1	5,23	6,08	2,9	3,5	3,47	8,67
15,8	4,72	5,10	2,5	6,1	1,81	15,54
2,7	5,39	5,55	1,0	1,9	2,56	3,53
4,3	5,02	5,64	1,5	3,8	2,24	6,46
11,1	4,75	5,10	2,0	3,3	3,83	6,61
5,5	5,29	5,63	1,1	2,4	5,56	7,66
5,6	4,95	5,25	1,6	3,4	3,70	3,54
2,2	5,31	5,48	2,3	2,6	8,60	4,00
5,2	5,26	5,48	2,1	3,1	3,34	11,61
12,1	5,00	5,25	2,5	7,9	6,50	9,82
<b>7,5</b>	<b>5,08</b>	<b>5,46</b>	<b>1,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,13</b>	<b>7,65</b>
10,6	5,05	5,09	-	-	2,91	1,79
17,7	7,64	-	-	-		
<b>8,1</b>	<b>5,16</b>	<b>5,45</b>	-	-	<b>3,97</b>	<b>7,33</b>
12,3	11,40				3,96	2,92
<b>8,2</b>	<b>5,21</b>	<b>5,45</b>	-	-	<b>3,97</b>	<b>7,28</b>

\*\*inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Jährliche Neubewertung des Immobilienportfolios zum 30. September 2016

Die Immobilienbewertung der TAG erfolgt in vollem Umfang durch einen externen Gutachter (CBRE GmbH) nach einem Discounted-Cashflow-Verfahren jeweils zum 30. September eines Jahres. Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte beeinflussen, werden hierbei überprüft und ggf. angepasst. Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich im Überblick wie folgt dar:

<b>in EUR Mio.</b>					
<b>Region</b>	<b>30.09.2016 Verkehrswert (IFRS)</b>	<b>30.09.2016 Verkehrswert EUR / m<sup>2</sup></b>	<b>30.09.2016 Bewertungs- multiplikator</b>	<b>Bewertungs- gewinn/ -verlust</b>	<b>Anteil Yield Compression</b>
Berlin	519,1	859,1	14,6	30,1	21,4
Chemnitz	226,2	577,3	11,9	2,9	0,0
Dresden	374,3	901,8	14,4	26,1	15,1
Erfurt	406,8	828,1	13,9	20,7	9,1
Gera	381,0	648,3	12,8	6,2	0,0
Hamburg	387,4	857,2	13,7	19,1	6,8
Leipzig	370,8	717,8	12,5	11,1	3,2
Rhein-Ruhr	290,7	860,6	13,8	7,5	4,9
Rostock	271,3	822,9	13,6	7,7	1,7
Salzgitter	405,3	717,9	12,9	24,5	1,9
<b>Wohneinheiten</b>	<b>3.632,8</b>	<b>774,5</b>	<b>13,5</b>	<b>155,8</b>	<b>64,2</b>
Akquisitionen	43,4	760,5	12,9	3,3	3,3
<b>Zwischensumme Portfolio Wohnen</b>	<b>3.676,2</b>	<b>774,3</b>	<b>13,5</b>	<b>159,1</b>	<b>67,5</b>
Sonstige	84,5	1.854,9	15,6	4,6	3,0
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>3.760,7</b>	<b>784,6</b>	<b>13,5</b>	<b>163,8</b>	<b>70,5</b>

Operative Performance/ weitere Markt- entwicklungen	Capex	Ankäufe, Verkäufe und sonstige Veränderung	31.12.2015 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2015 Verkehrswert EUR/m <sup>2</sup>	31.12.2015 Bewertungs- multiplikator
8,7	5,0	42,9	441,1	834,4	14,0
2,9	5,8	3,0	214,5	554,6	12,0
10,9	1,4	45,9	300,9	941,0	14,2
11,6	3,0	22,9	360,2	796,0	13,6
6,2	3,7	-0,9	372,0	631,0	12,7
12,2	3,4	56,5	308,5	810,6	13,3
7,9	1,8	26,8	331,1	687,2	12,3
2,6	1,3	40,1	241,8	931,7	14,1
6,0	3,8	9,3	250,5	786,2	13,2
22,6	5,5	0,0	375,2	664,5	12,6
<b>91,7</b>	<b>34,7</b>	<b>246,5</b>	<b>3.195,8</b>	<b>746,3</b>	<b>13,2</b>
0,0	0,1	-239,8	279,8	626,9	11,9
<b>91,7</b>	<b>34,8</b>	<b>6,6</b>	<b>3.475,6</b>	<b>735,0</b>	<b>13,1</b>
1,6	0,1	0,5	79,2	2.130,6	19,7
<b>93,3</b>	<b>34,9</b>	<b>7,2</b>	<b>3.554,8</b>	<b>745,9</b>	<b>13,2</b>

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum zum 30. September 2015 (EUR 94,1 Mio.) wurde zum Stichtag mit EUR 163,8 Mio. ein deutlich erhöhter Bewertungsgewinn erreicht. Wie im Vorjahr war zunächst ein wesentlicher Gewinn von EUR 93,3 Mio. aus erhöhten Annahmen zu künftigen Mieten und zum künftigen Leerstandsabbau, teils marktbedingt (nachhaltige Marktmiete steigt) und teils durch eine operative (Über-)Performance, verursacht. Erstmals war zum Stichtag zusätzlich ein signifikanter Bewertungsgewinn von EUR 70,5 Mio. auf die sogenannte „yield compression“ (d. h. im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Bewertungszinssätze) zurückzuführen.

In der Folge stieg der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Ist-Miete) von 13,2 zum Jahresende 2015 auf 13,5 zum 30. September 2016. Bezogen auf den Preis je m<sup>2</sup> ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von EUR 784,60 nach EUR 745,90 zum 31. Dezember 2015.



## TAG veröffentlicht erstmals einen Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland

Als Wohnungsunternehmen mit Fokus auf Ostdeutschland hat die TAG an den Entwicklungen in den neuen Bundesländern ein besonderes Interesse. Neue Infrastruktur, Förderprogramme für die lokale Wirtschaft, Sanierung von Wohnungsbeständen – seit dem Mauerfall haben sich vor allem die Bundesländer in Ostdeutschland sehr verändert. Die Maßnahmen des „Aufbau Ost“ waren vielfältig und sollten die massive Abwanderung nach Westdeutschland verhindern. Das funktionierte in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung nur bedingt. Heute sieht dies jedoch anders aus: Ostdeutschland hat längst eine Trendwende vollzogen. Inzwischen zieht es auch zahlreiche Menschen aus dem Westen in den Osten.

Welche Chancen bieten die ostdeutschen Mittel- und Großstädte aus Sicht eines Bestandhalters und Investors? Um Antworten auf diese und andere Fragen zu erhalten, hat die TAG den Immobiliendienstleister Wüest & Partner mit der vollständigen Erfassung und Auswertung aussagekräftiger Parameter zu ausgewählten ostdeutschen Wohnungsmärkten beauftragt.

Gegenstand der Analyse, die Mitte Oktober dieses Jahres veröffentlicht wurde, waren 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte. In die Untersuchung eingeflossen sind Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zur Bautätigkeit wie auch zu Miet- und Kaufpreisen sowie zu Renditen. Als Ergebnis zeigt der Wohnungsmarktbericht erstmals detaillierte und räumlich differenzierte Entwicklungen. Wie sich Mieten und Kaufpreise entwickeln, entscheidet die Kombination diverser Faktoren. Stadt oder Land spielen dabei genauso eine Rolle wie regionale Zugehörigkeit, Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche und demografische Entwicklungen. Sind die Preise in den vergangenen Jahren teilweise auch zweistellig gestiegen, ist Wohnen in den neuen Bundesländern immer noch vergleichsweise günstig – bei ebenso lebenswertem und attraktivem Umfeld wie im Westen. Dieser Pluspunkt beschert ostdeutschen Städten zusehends mehr Bewohner, auch aus den alten Bundesländern. Und dies eröffnet Investoren zahlreiche Chancen.

Auch im Osten wirkt sich der Urbanisierungstrend positiv aus. Metropolen wie Berlin, Leipzig, Jena und Dresden sind in den vergangenen Jahren ganz klare Zuzugsgewinner. Dasselbe trifft auch auf Landeshauptstädte wie etwa Potsdam, Erfurt oder Magdeburg zu. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen viele junge Menschen an, die urban leben wollen, sich aber die Mieten in den Großstädten nicht leisten können. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert.

Auch die im Report näher betrachteten kleineren Städte im Speckgürtel Berlins schlagen sich mehr als gut – vor allem, wenn sie über entsprechende Verkehrsverbindungen in die Hauptstadt verfügen. Je teurer und voller es in Berlin (und auch Potsdam) wird, desto größer sind die Wachstumschancen für die Peripherie. Etwa für das rund 50km von Berlin entfernte Strausberg mit seinen 26.000 Einwohnern, wo schon heutzutage Zinshäuser in der Spitze mit Faktoren bis zum 25-Fachen der Ist-Miete gehandelt werden – mehr als in jeder anderen untersuchten Stadt in Brandenburg. Für solche Zahlen ist u. a. der S-Bahn-Anschluss nach Berlin verantwortlich. Ein großer Teil der Strausberger sind Pendler und kommt innerhalb von 45 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof.

Die Städte an der Ostsee spielen ohnehin in einer eigenen Liga – auch, was das Verhältnis Mieten zu Kaufpreisen angeht. Sowohl in Greifswald als auch in Stralsund und Rostock sind die Preise für Wohneigentum teils extrem gestiegen. Innerhalb von zehn Jahren hat der Quadratmeterpreis in Rostock im Schnitt um fast 60 % zugelegt, in Greifswald um etwa 35 %. Hier ist auch die durchschnittliche Miete mit rund EUR 8,00/m<sup>2</sup> mit Abstand am höchsten in ganz Mecklenburg-Vorpommern. In Schwerin, Stralsund, Rostock und Waren an der Müritz zahlt man im Mittel hingegen zwischen EUR 5,00/m<sup>2</sup> und knapp über EUR 6,00/m<sup>2</sup>.

In der überwiegenden Zahl der ostdeutschen Städte haben sich die Mieten aber im Wesentlichen im Gleichklang zu den Kaufpreisen entwickelt. In den Städten mit relativ geringerem Mietniveau und niedrigeren Kaufpreisen, wie etwa Chemnitz, Eisenach, Gera oder Dessau-Roßlau, sind die Kaufpreise im Laufe der vergangenen zehn Jahre zunächst deutlich gesunken – trotz bereits geringen Niveaus und liegen teilweise weit unter EUR 1.000,00. Die Mieten sind im Zehn-Jahres-Vergleich hingegen weitgehend leicht gestiegen. Das ist vielerorts der Tatsache geschuldet, dass wenige neue Wohnungen entstanden sind und gleichzeitig alte marode Wohnungsbestände zurückgebaut wurden. So sind viele in den 1990er-Jahren noch zweistellige Leerstandsquoten inzwischen auf unter 10 % gesunken.

Ein interessantes Phänomen ist in diesem Zusammenhang auch das Bevölkerungswachstum in den Orten, die bislang eher unter Abwanderung gelitten haben. So kehren gerade ältere Menschen ihren Dörfern immer häufiger den Rücken und ziehen in die nächste Kreisstadt, wo es bessere Infrastruktur und seniorenrechtliche Wohnmöglichkeiten gibt.

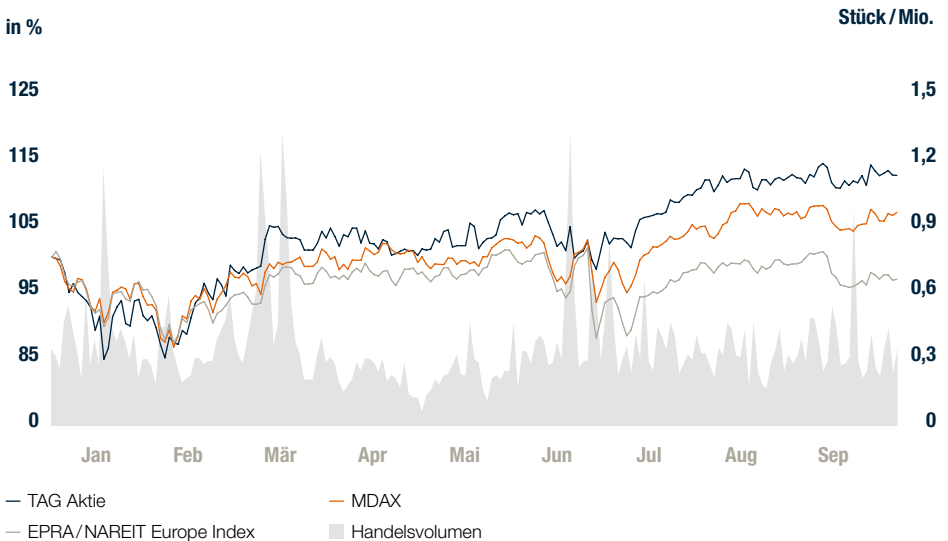
Weitere Ergebnisse bzw. der vollständige „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016“ stehen auf unserer Unternehmenshomepage [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Service/Downloads“ kostenlos zur Verfügung.

## d) TAG Aktie und Kapitalmarkt

### Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie zeigte zum Ende des dritten Quartals 2016 mit einer Notierung von EUR 12,95 einen deutlichen Kursanstieg von 13 % gegenüber dem Aktienkurs zu Beginn des Jahres von EUR 11,50. Berücksichtigt man zusätzlich die im Juni 2016 ausgezahlte Dividende von EUR 0,55 je Aktie so ergibt sich für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 eine Gesamtpformance von +17 %.

Damit lag das Papier deutlich über den Vergleichsindizes: Der MDAX verlief seit Jahresanfang mit +7 % ebenfalls positiv, der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, zeigte eine leicht negative Tendenz mit -3 %.

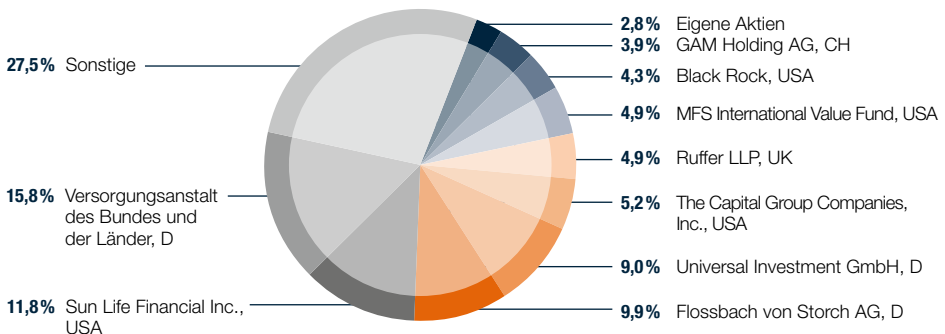




Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 1,9 Mrd. gegenüber EUR 1,6 Mrd. zum 31. Dezember 2015. Neben dem gestiegenen Aktienkurs resultiert dieser Anstieg auch aus einer zum Stichtag erhöhten Aktienanzahl infolge der vorzeitigen Wandlung der letzten bisher noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung der TAG.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. September 2016 bei EUR 146.498.765,00 bzw. 146.498.765 Stück nach EUR 136.596.330,00 bzw. 136.596.330 Stück zum 30. Juni 2016. Durch die vorzeitige Wandlung einer von der TAG im Jahr 2012 mit einer ursprünglichen Laufzeit bis 2019 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung im dritten Quartal 2016 erhöhte sich das Grundkapital um EUR 9.902.435,00.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 97 % des Grundkapitals, knapp 3 % des Grundkapitals (EUR 4,15 Mio. Stück Aktien) werden durch die TAG als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG.



### Platzierung von 5 Mio. eigenen Aktien im März 2016

Im März 2016 platzierte die TAG erfolgreich 5.000.000 eigene Aktien im Zuge eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 11,65 pro Aktie, was einer Prämie von 6,1 % zum 3-Monats-volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) und einer Prämie von 9,5 % zum EPRA NAV pro Aktie von EUR 10,64 per 31. Dezember 2015 entspricht. Die Aktien waren im Herbst 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft worden.

Mit der Durchführung dieser Transaktion flossen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 58,3 Millionen zu, die für zukünftige Akquisitionen genutzt werden können.

### Dividendenzahlung im Juni 2016

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch die kontinuierliche Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der Hauptversammlung im Juni 2016 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,55 je Aktie, nach EUR 0,50 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen und ausgezahlt.



**Brandenburg an der Havel (Brandenburg)**

### Vorzeitige Wandlung einer Wandelschuldverschreibung im Juli und August 2016

Durch die im Juli 2016 erfolgte vorzeitige Wandlung der letzten noch ausstehenden und mit 5,5% p. a. verzinsten Wandelschuldverschreibung (WSV 2012/2019) hat die TAG den LTV im dritten Quartal 2016 um rund 1,7 Prozentpunkte reduzieren können. Zudem kommt es zu einer künftigen jährlichen Zinsersparnis von EUR 4,1 Mio. 94% der Inhaber der Wandelschuldverschreibung (Nominalvolumen von EUR 70,1 Mio.) nahmen das Angebot zur vorzeitigen Wandlung an, das verbliebene Nominalvolumen der Anleihe von EUR 4,4 Mio. wurde daraufhin gekündigt (sogenannter „clean up call“) und im August 2016 zum ganz überwiegenden Teil (EUR 3,9 Mio.) in Aktien gewandelt. Der verbleibende Restbetrag (Nominalvolumen von EUR 0,5 Mio.) wurde zurückgezahlt.

## Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Colonia Real Estate AG sowie Barabfindungsangebot an die außenstehenden Aktionäre und Delisting der Colonia Aktie

Am 15. Juli 2016 wurde zwischen der Colonia Real Estate AG (Colonia), an der die TAG 88,8 % und ein institutioneller Investor 5,1 % der Stimmrechte halten, und der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde mit Eintragung in das Handelsregister der Colonia am 13. September 2016 wirksam.

Den außenstehenden Aktionären der Colonia (verbleibende 6,1 % der Stimmrechte) wurde in diesem Zusammenhang am 15. September 2016 ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien durch die TAG BI gegen eine Barabfindung von EUR 7,19 je Colonia Aktie unterbreitet und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende von EUR 0,20 je Colonia Aktie zugesagt. Das Barabfindungsangebot ist bis zum 14. November 2016 befristet. Weiterhin wurde die bisher noch im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (Freiverkehr) bestehende Börsennotierung der Colonia Aktie am 27. Oktober 2016 beendet.

Mit dieser Struktur sichert sich der TAG Konzern zukünftige Steuervorteile. So können Gewinne und Verluste der Colonia zukünftig mit den Ergebnissen anderer TAG Gesellschaften verrechnet werden, auch wird der vollständige Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen durch die Einbindung der Colonia in den steuerlichen Organkreis der TAG nachhaltig gesichert. Neben diesen positiven steuerlichen Effekten wird das Delisting der Colonia Aktie auch die Struktur des TAG Konzerns nachhaltig vereinfachen.

## e) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 193,4 Mio. um 6 % auf EUR 205,2 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die neu übernommenen Bestände zum Jahreswechsel 2015/2016 sowie das laufende operative Mietwachstum. Das like-for-like Mietwachstum der letzten zwölf Monate belief sich zum 30. September 2016 auf 1,9 % p. a. Ergänzt um die Effekte aus dem Leerstandsabbau, betrug das like-for-like Mietwachstum 3,8 % p. a. Bezogen auf das dritte Quartal 2016 beliefen sich die Mieterlöse auf EUR 69,2 Mio. nach EUR 64,5 Mio. im dritten Quartal des Vorjahres.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 164,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 151,9 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 80 % für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 (Vorjahreszeitraum: 79 %). Das Mietergebnis für das dritte Quartal 2016 betrug EUR 56,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 50,8 Mio.), das entspricht ebenfalls einer verbesserten Marge von 82 % (Vorjahreszeitraum: 79 %).

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 40,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 81,1 Mio.). Das Verkaufsergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2016 EUR 1,8 Mio. nach einem Ergebnis aus Verkäufen von EUR 12,1 Mio., das im Wesentlichen auf einen Portfolioverkauf in Berlin zurückzuführen war, im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Bewertungsergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 lag bei EUR 163,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 94,1 Mio.). Davon entfallen EUR 1,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 31,8 Mio.) auf erstmalige Bewertungen im Rahmen neuer Akquisitionen.

Insbesondere durch den weiteren Ausbau des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 28,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 26,1 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf EUR 13,4 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres nach EUR 15,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wesentliche Ursache für den Rückgang sind die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen IT-Projektkosten.

In der Folge errechnet sich für das dritte Quartal 2016 und für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende EBITDA-Marge in Relation zu den Umsätzen aus Vermietung:

in EUR Mio.	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015
<b>EBIT</b>	<b>202,0</b>	<b>111,4</b>	<b>290,7</b>	<b>218,2</b>
Bewertungsergebnis	-159,3	-73,3	-163,8	-94,1
Abschreibungen	0,7	0,7	2,1	2,4
Wertminderungen Immobilien des Vorratsvermögens	0,1	0,2	0,1	0,2
Sondereffekte Personalbereich und Projektkosten	0,1	0,9	0,9	5,0
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-0,7	-1,8	-12,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>43,5</b>	<b>39,1</b>	<b>128,3</b>	<b>119,6</b>
Umsätze aus Vermietung	69,2	64,5	205,2	193,4
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>62,9 %</b>	<b>60,6 %</b>	<b>62,5 %</b>	<b>61,8 %</b>

Das Zinsergebnis, also der Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand, verbesserte sich von EUR -74,6 Mio. zum 30. September 2015 auf EUR -70,8 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 wirkten sich im Vorjahresvergleich insbesondere die im Verlauf der Geschäftsjahre 2015 und 2016 gesenkten Finanzierungskosten aus.

Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Sondereffekte bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich zum 30. September 2016 auf EUR 57,8 Mio. nach EUR 63,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bezogen auf das dritte Quartal 2016 verbesserte sich das FFO-relevante Zinsergebnis auf EUR -18,0 Mio. nach EUR -20,1 Mio. im dritten Quartal des Vorjahres.

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR 220,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 143,8 Mio.) und, nach Berücksichtigung von – überwiegend latenten – Ertragsteuern von EUR 45,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 28,6 Mio.), ein Konzernergebnis von EUR 174,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 115,2 Mio.).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, nach Abzug von Capex) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) im dritten Quartal 2016 und in dem am 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahreszeiträumen:

in EUR Mio.	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015
<b>Konzernergebnis</b>	<b>134,0</b>	<b>67,0</b>	<b>174,1</b>	<b>115,2</b>
Ertragsteuern	40,6	18,5	45,9	28,6
Finanzergebnis	27,4	25,9	70,7	74,4
<b>EBIT</b>	<b>202,0</b>	<b>111,4</b>	<b>290,7</b>	<b>218,2</b>
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)	-18,0	-20,1	-57,8	-63,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,5	0,0	-0,6	-0,1
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-159,3	-73,3	-163,8	-94,1
Abschreibungen	0,7	0,7	2,1	2,4
Wertminderungen Immobilien des Vorratsvermögens	0,1	0,1	0,1	0,1
Sondereffekte Personalbereich und Projektkosten	0,1	0,9	0,9	5,0
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-0,7	-1,8	-12,1
<b>FFO I</b>	<b>25,0</b>	<b>19,0</b>	<b>69,9</b>	<b>55,6</b>
CAPEX	-13,6	-13,7	-34,9	-30,5
<b>AFFO</b>	<b>11,4</b>	<b>5,3</b>	<b>35,0</b>	<b>25,1</b>
Verkaufsergebnis	0,1	0,7	1,8	12,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>25,1</b>	<b>19,7</b>	<b>71,7</b>	<b>67,7</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	140.853	124.844	133.423	122.326
<b>FFO I pro Aktie in EUR</b>	<b>0,18</b>	<b>0,15</b>	<b>0,52</b>	<b>0,45</b>

Damit ergaben sich sowohl im dritten Quartal 2016 als auch im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2016 deutliche Verbesserungen im Vergleich zu den Vorperioden. Überwiegende Ursache für diese Entwicklung waren das gestiegene bereinigte EBITDA sowie reduzierte Finanzierungskosten.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2016 auf EUR 4.003,4 Mio. nach EUR 3.794,2 Mio. zum 31. Dezember 2015. Zum 30. September 2016 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 3.780,5 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 3.577,9 Mio.), davon entfallen EUR 3.742,6 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 3.531,1 Mio.) auf den Bereich der Renditelegenschaften.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 wurde das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Platzierung von 5 Mio. Stück eigener Aktien um insgesamt EUR 58,3 Mio. erhöht. Im Juni erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 72,9 Mio. Aufgrund der vorzeitigen Kündigung der Wandelschuldverschreibung und der erfolgten Wandlungen im dritten Quartal 2016 erhöhte sich das Eigenkapital um EUR 71,0 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. September 2016 auf insgesamt EUR 1.341,9 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 1.120,6 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 33,5 % (29,5 % zum 31. Dezember 2015).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des Net Asset Values (NAV) nach EPRA-Empfehlungen, der trotz der im Juni 2016 vorgenommenen Dividendenzahlung von EUR 0,55 je Aktie im Vergleich zu Jahresbeginn um 7 % angestiegen ist, was im Wesentlichen auf das gute Bewertungsergebnis zurückzuführen ist:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Eigenkapital</b> (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	<b>1.324,7</b>	<b>1.085,1</b>
Latente Steuern, Renditelegenschaften und Derivate	287,8	245,1
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	2,0	5,4
<b>NAV</b>	<b>1.614,5</b>	<b>1.335,6</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tsd.)	<b>142.344</b>	<b>125.469</b>
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>11,34</b>	<b>10,64</b>

Zum 30. September 2016 bestand aufgrund der vorzeitigen Kündigung der letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung kein potenzieller Verwässerungseffekt mehr. Zum 31. Dezember 2015 betrug der voll verwässerte NAV je Aktie EUR 10,45.



## Finanzierungsstruktur

Der LTV errechnet sich zum 30. September 2016 wie folgt:

in EUR Mio.	30.09.2016	31.12.2015
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855,7	1.834,9
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	438,6	443,7
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	70,9
Liquide Mittel	-143,2	-103,8
Liquide Mittel auf Notaranderkonten aus Immobilienverkäufen (innerhalb der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte bilanziert)	0	-16,2
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.151,1</b>	<b>2.229,5</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	3.742,6	3.531,1
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	10,1	10,3
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	9,8	12,8
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	18,0	23,7
Immobilienvolumen	3.780,5	3.577,9
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-2,9	-21,4
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	3.777,6	3.556,5
<b>LTV</b>	<b>56,9%</b>	<b>62,7%</b>

Wesentliche Ursachen für die deutliche Reduzierung des LTV um 5,8 Prozentpunkte im Verlauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 waren die vorzeitige Wandlung der Wandelschuldverschreibung in Eigenkapital, die Platzierung der fünf Millionen eigenen Aktien sowie das Ergebnis der jährlichen Immobilienbewertung.

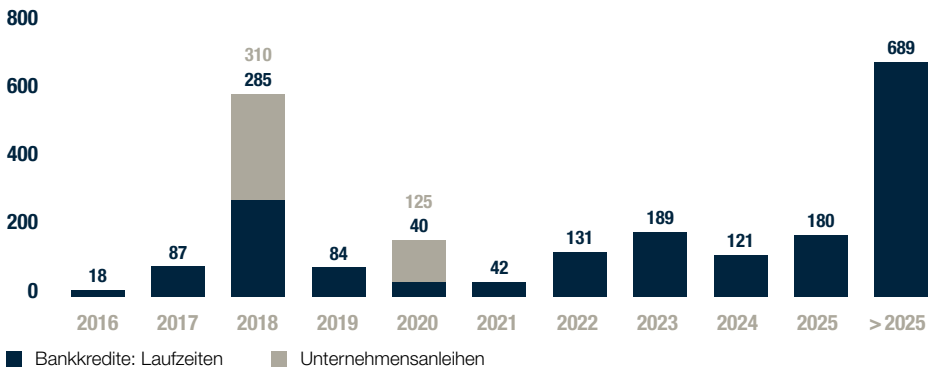
Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 30. September 2016 auf 2,9% nach 3,1% zum 31. Dezember 2015. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. September 2016 auf 3,2% nach 3,5% zum 31. Dezember 2015.

Nach der im dritten Quartal 2016 vollständigen Wandlung der letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung der TAG bestehen im Bereich der Kapitalmarktfinanzierung noch zwei Unternehmensanleihen. Die wesentlichen Rahmendaten stellen sich wie folgt dar:

<b>WKN A1TNFU</b>	<b>WKN A12T10</b>
Volumen: EUR 310 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück	Stückelung: EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 1.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 07.08.2018	Laufzeit: 6 Jahre bis 25.06.2020
Zinssatz (effektiv): 5,125% (200 Mio.)/4,3% (110 Mio.)	Zinssatz: 3,75%
Ausgabekurs: Nennbetrag (200 Mio.)/ bzw. zu 103% (110 Mio.)	Ausgabekurs: Nennbetrag

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2016 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 604 Mio. (2016: EUR 51 Mio.; 2017: EUR 133 Mio.; 2018: EUR 420 Mio.) werden bis 31. Dezember 2018 fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite von zusammen EUR 604 Mio. beträgt 3,6%. Der effektive Zinssatz für die im Geschäftsjahr 2018 fällige Unternehmensanleihe von EUR 310,0 Mio. beläuft sich auf 4,8%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze, sowohl für Bankkredite als auch für Unternehmensanleihen, ist insofern in den Folgejahren mit einer wesentlichen Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

## f) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Anzahl der Mitarbeiter am 30. September 2016 ist in folgender Tabelle dargestellt:

	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Operativ tätige Mitarbeiter	492	462
Verwaltung und Zentralbereiche	102	103
Hausmeister	215	201
Handwerker	28	15
<b>Summe</b>	<b>837</b>	<b>781</b>

## g) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Funds From Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV) werden durch die TAG insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Zur diesbezüglichen Entwicklung wird auf den obigen Abschnitt „Wirtschaftsbericht – Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG“ verwiesen.

## III. Nachtragsbericht

Anfang November 2016 wurde der Kauf eines Wohnimmobilienportfolios mit 352 Einheiten beurkundet. Wesentliche Standorte des Portfolios sind Erfurt und Altenburg in Thüringen. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 11,0 Mio., die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. EUR 0,94 Mio. bei einem derzeitigen Leerstand von rund 11,0%. Das Closing der Transaktion wird zum 31. Dezember 2016 erwartet.

## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2016 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Für das Geschäftsjahr 2016 hatten wir im November letzten Jahres eine FFO-Prognose (FFO I) von EUR 84 Mio. bis EUR 85 Mio. bzw. EUR 0,67 je Aktie, nach einem FFO von EUR 76,3 Mio. bzw. EUR 0,62 je Aktie im Geschäftsjahr 2015, abgegeben. Aufgrund der sehr positiven operativen Entwicklung im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016 und durch die erfolgreich vollzogene vorzeitige Wandlung einer Wandelanleihe konnten wir diese FFO-Prognose im August 2016 auf EUR 92 Mio. bis EUR 93 Mio. bzw. EUR 0,68 je Aktie erhöhen.

In Anbetracht der weiterhin starken operativen Ergebnisse erwarten wir, als neue Prognose für das Geschäftsjahr 2017, im Folgejahr einen FFO zwischen EUR 104 Mio. und EUR 106 Mio. bzw. EUR 0,74 je Aktie. Zugleich planen wir für das Geschäftsjahr 2017 eine auf EUR 0,59 je Aktie wiederum erhöhte Dividende zu zahlen. Die Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2016 bleibt unverändert bei attraktiven EUR 0,57 je Aktie.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die tatsächliche bzw. erwartete Entwicklung des FFO, des FFO je Aktie und der Dividende je Aktie:

	<b>FFO in EUR Mio.</b>	<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>Dividende je Aktie in EUR</b>
Geschäftsjahr 2014 (Ist)	74,5	0,58	0,50
Geschäftsjahr 2015 (Ist)	76,3	0,62	0,55
Geschäftsjahr 2016 (Prognose)	92 bis 93	0,68	0,57
Geschäftsjahr 2017 (Prognose)	104 bis 106	0,74	0,59

Hamburg, 10. November 2016



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

# KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	3.742.621	3.531.108
Immaterielle Vermögenswerte	2.168	2.959
Sachanlagen	14.586	14.668
Anteile an assoziierten Unternehmen	111	114
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.626	12.956
Latente Steuern	37.797	43.627
	<b>3.804.909</b>	<b>3.605.432</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	9.748	12.809
Andere Vorräte	264	348
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.657	29.859
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.370	5.000
Derivative Finanzinstrumente	2	14
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.198	13.194
Liquide Mittel	143.238	103.833
	<b>180.477</b>	<b>165.057</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>18.032</b>	<b>23.710</b>
	<b>4.003.418</b>	<b>3.794.199</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	142.344	125.469
Kapitalrücklage	744.164	618.317
Andere Rücklagen	-167	-2.400
Kumuliertes Konzernergebnis	438.395	343.735
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.324.736	1.085.121
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	17.153	35.431
	<b>1.341.889</b>	<b>1.120.552</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.720.855	1.630.787
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.963	434.967
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	70.942
Derivative Finanzinstrumente	529	1.390
Rückstellungen für Pensionen	5.749	6.020
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.871	3.354
Latente Steuern	271.680	231.589
	<b>2.442.647</b>	<b>2.379.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	16.472	17.285
Ertragsteuerschulden	6.839	6.162
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.816	204.088
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.794	14.629
Derivative Finanzinstrumente	1.474	4.044
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	3.620	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	34
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.867	39.592
	<b>218.882</b>	<b>294.598</b>
	<b>4.003.418</b>	<b>3.794.199</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015 (angepasst)	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015 (angepasst)
Umsätze aus Vermietung	205.174	193.363	69.158	64.445
Aufwendungen aus Vermietung	-40.295	-41.443	-12.702	-13.670
<b>Mietergebnis</b>	<b>164.879</b>	<b>151.920</b>	<b>56.456</b>	<b>50.775</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	40.846	81.054	3.827	7.509
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-39.058	-68.977	-3.702	-6.769
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>1.788</b>	<b>12.077</b>	<b>125</b>	<b>740</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.938	4.278	830	1.506
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	163.754	94.123	159.334	73.291
Personalaufwand	-28.182	-26.054	-9.533	-8.767
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.131	-2.381	-692	-724
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.363	-15.781	-4.549	-5.467
<b>EBIT</b>	<b>290.683</b>	<b>218.182</b>	<b>201.971</b>	<b>111.354</b>
Beteiligungsergebnis	169	258	56	68
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-3	-28	-1	0
Zinsertrag	2.287	2.915	721	1.158
Zinsaufwand	-73.128	-77.515	-28.176	-27.109
<b>EBT</b>	<b>220.008</b>	<b>143.812</b>	<b>174.571</b>	<b>85.471</b>
Ertragsteuern	-45.889	-28.571	-40.566	-18.504
<b>Konzernergebnis</b>	<b>174.119</b>	<b>115.241</b>	<b>134.005</b>	<b>66.967</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6.584	7.002	5.469	3.466
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	167.535	108.239	128.536	63.501
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,26	0,88	0,91	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,26	0,84	0,91	0,14



# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>174.119</b>	<b>48.274</b>	<b>134.005</b>	<b>76.954</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	2.721	2.337	310	527
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-488	-548	-74	-93
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	2.233	1.789	236	434
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>176.352</b>	<b>50.063</b>	<b>134.241</b>	<b>77.388</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6.584	3.536	5.469	4.143
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	169.768	46.527	128.772	73.245

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.– 30.09.2016</b>	<b>01.01.– 30.09.2015 (angepasst)</b>
Konzernergebnis	174.119	115.241
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	70.841	74.600
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	629	111
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	2.131	2.381
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-166	-230
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-163.754	-94.123
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-556	-11.061
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.655	3.949
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	45.260	28.704
Veränderungen der Rückstellungen	-1.176	-2.273
Erhaltene Zinsen	2.223	1.297
Gezahlte Zinsen	-60.199	-65.361
Ertragsteuererstattungen und -zahlungen	1.693	-749
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	2.949	8.617
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	7.972	-4.559
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.621</b>	<b>56.544</b>
Einzahlungen aus Verkauf von Minderheitsanteilen	14.513	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	32.144	122.372
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-76.585	-186.254
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.257	-1.635
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	5.499	1.209
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-25.686</b>	<b>-64.308</b>
Ausgabe eigener Aktien	58.250	0
Kosten Ausgabe eigener Aktien	-1.369	0
Erwerb eigener Aktien	-780	0
Dividendenzahlung	-72.875	-60.293
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	-550
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	102.482	75.764
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-96.551	-126.940
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	-9.438	-4.324
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-20.281</b>	<b>-116.343</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	39.654	-124.107
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	95.910	171.433
Währungsumrechnung	0	-16
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>135.564</b>	<b>47.310</b>

# KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>125.469</b>	<b>618.317</b>	<b>46</b>	<b>-2.446</b>	<b>0</b>	<b>343.735</b>	<b>1.085.121</b>	<b>35.431</b>	<b>1.120.552</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	167.535	167.535	6.584	174.119
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.233	0	0	2.233	0	2.233
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.233	0	167.535	169.768	6.584	176.352
Verkauf von Minderheitsanteilen	0	838	0	0	0	0	838	9.308	10.146
Abfindungsangebot Colonia	0	-1.295	0	0	0	0	-1.295	-18.234	-19.529
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia Aktien	2.032	14.055	0	0	0	0	16.087	-16.088	-1
Erwerb eigener Aktien	-60	-720	0	0	0	0	-780	0	-780
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-1.369	0	0	0	0	-1.369	0	-1.369
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	9.903	61.088	0	0	0	0	70.991	0	70.991
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-72.875	-72.875	0	-72.875
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	152	152
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>142.344</b>	<b>744.164</b>	<b>46</b>	<b>-213</b>	<b>0</b>	<b>438.395</b>	<b>1.324.736</b>	<b>17.153</b>	<b>1.341.889</b>
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>118.586</b>	<b>582.002</b>	<b>46</b>	<b>-5.727</b>	<b>16</b>	<b>258.728</b>	<b>953.651</b>	<b>51.402</b>	<b>1.005.053</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	108.239	108.239	7.002	115.241
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.223	0	0	2.223	0	2.223
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.223	0	108.239	110.462	7.002	117.464
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia Aktien	2.000	17.294	0	0	0	0	19.294	-19.294	0
Veräußerung von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	-161	-161
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	4.883	26.852	0	0	0	0	31.735	12	31.747
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-550	-550
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-60.293	-60.293	0	-60.293
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	29	0	0	0	0	29	2.242	2.271
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-16	0	-16	0	-16
<b>Stand 30.09.2015</b>	<b>125.469</b>	<b>626.177</b>	<b>46</b>	<b>-3.504</b>	<b>0</b>	<b>306.674</b>	<b>1.054.862</b>	<b>40.653</b>	<b>1.095.515</b>

# KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen					
		Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg
Segmentumsatzerlöse (Mieterlöse)	Q3 2016	26.516	16.121	19.313	21.652	22.161	21.700
	Q3 2015	24.286	13.221	18.550	20.871	21.581	20.629
Segmentaufwand	Q3 2016	-4.622	-5.535	-3.234	-4.356	-5.723	-3.771
	Q3 2015	-4.448	-4.861	-3.641	-5.851	-8.155	-5.260
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	Q3 2016	-719	-592	-738	-896	-1.577	-680
	Q3 2015	-789	-415	-680	-1.053	-1.393	-1.200
Investitionskosten	Q3 2016	-3.781	-4.792	-2.422	-3.122	-4.045	-2.808
	Q3 2015	-3.178	-4.243	-2.871	-4.242	-6.579	-3.116
Abschreibung auf Mieterforderungen	Q3 2016	-212	-172	-161	-434	-131	-255
	Q3 2015	-530	-236	-136	-591	-239	-985
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	Q3 2016	90	21	87	96	30	-28
	Q3 2015	49	33	46	35	56	41
Segmentergebnis I	Q3 2016	21.894	10.586	16.079	17.296	16.438	17.929
	Q3 2015	19.838	8.360	14.909	15.020	13.426	15.369
Personalkosten (LIM-Region)	Q3 2016	-1.521	-1.076	-796	-900	-1.624	-940
	Q3 2015	-1.716	-1.031	-706	-835	-1.607	-863
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	Q3 2016	-260	-162	-183	-177	-86	-171
	Q3 2015	-248	-177	-129	-249	-209	-166
Segmentergebnis II	Q3 2016	20.113	9.348	15.100	16.219	14.728	16.818
	Q3 2015	17.874	7.152	14.074	13.936	11.610	14.340
Segmentvermögen	30.09.2016	522.378	266.993	374.338	406.891	381.811	412.445
	31.12.2015	490.516	218.581	349.860	384.077	372.940	391.189

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs

Leipzig	Rhein-Ruhr	Rostock	Salzgitter	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Summe
22.631	15.621	14.822	22.979	2.344	-686	205.174
20.777	14.051	13.819	21.430	4.786	-638	193.363
-4.127	-5.240	-3.213	-8.266	-594	596	-48.085
-4.039	-3.577	-3.456	-10.423	-893	985	-53.619
-784	-1.106	-567	-940	-397	488	-8.508
-901	-942	-747	-1.198	-522	279	-9.561
-3.387	-3.632	-2.301	-6.650	-121	511	-36.550
-3.063	-2.140	-2.540	-9.140	-304	796	-40.620
-132	-498	-361	-695	-99	-400	-3.550
-146	-546	-189	-94	-71	0	-3.763
176	-4	16	19	23	-3	523
71	51	20	9	4	-90	325
<b>18.504</b>	<b>10.381</b>	<b>11.609</b>	<b>14.713</b>	<b>1.750</b>	<b>-90</b>	<b>157.089</b>
16.738	10.474	10.363	11.007	3.893	347	139.744
-1.244	-570	-775	-1.418	-339	0	-11.203
-1.157	-569	-695	-1.317	-318	0	-10.814
-187	-172	-151	-197	-48	344	-1.450
-231	-257	-161	-241	-139	786	-1.421
<b>17.073</b>	<b>9.639</b>	<b>10.683</b>	<b>13.098</b>	<b>1.363</b>	<b>254</b>	<b>144.436</b>
15.350	9.648	9.507	9.449	3.436	1.133	127.509
<b>385.376</b>	<b>290.888</b>	<b>271.770</b>	<b>405.273</b>	<b>62.362</b>	<b>0</b>	<b>3.780.525</b>
373.296	302.309	260.238	375.247	59.646	0	3.577.899

# AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2016

## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen der §§ 51a Abs. 6 BörsO FwB, 37w WpHG zum sogenannten Quartalsfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2015, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2015 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte 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). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Erstmalig anzuwendende Änderungen zu IFRS 11 Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, IAS 1 Anhangangaben, IAS 16 und IAS 38 Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden, IAS 16 und IAS 41 Landwirtschaft: fruchttragende Gewächse, IAS 27 Equity-Methode in separaten Abschlüssen und Änderungen zu weiteren Standards in Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2012-2014 hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss.

Darüber hinaus basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2016 sind, neben dem Mutterunternehmen TAG, grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die TAG beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden so lange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 durch die zum 31. Januar 2016 erfolgte Erstkonsolidierung von drei Immobilienobjektgesellschaften mit Sitz in Dänemark, die Eigentümer eines Immobilienportfolios von rund 1.000 Wohnungen in Sachsen sind. Durch den Erwerb erhöhten sich der Buchwert der Renditeliegenschaften um EUR 39,5 Mio. und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 27,0 Mio. Zum Erwerbszeitpunkt generierte dieses Immobilienportfolio Umsätze aus Vermietung von EUR 3,4 Mio. p. a.

## Änderungen des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erstmals wurden im Geschäftsjahr 2016 innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Ausweisänderungen vorgenommen, um deren Struktur an branchenübliche Darstellungen anzupassen und die Übersichtlichkeit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erhöhen. Die Änderungen bleiben ohne Ausweis auf das Konzernergebnis und die Steuerungskennzahl Funds From Operations (FFO). Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen, wobei die Zahlen der Vergleichsperioden entsprechend anzupassen waren:

- Nachdem bereits seit mehreren Jahren die für externe Dritte erbrachten Dienstleistungen (z. B. externe Haus- oder WEG-Verwaltungen) nicht mehr von wesentlicher Bedeutung sind, werden zukünftig die Umsätze aus Dienstleistungen nicht mehr separat, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gezeigt. Die Aufwendungen aus Dienstleistungen, die ganz überwiegend nicht-umlagefähige Nebenkosten des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices betrafen, werden künftig innerhalb der Aufwendungen aus Vermietung erfasst. Auf die Angabe eines Dienstleistungsergebnisses wird künftig verzichtet.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>	<b>01.07.–30.09.2015</b>
Sonstige betriebliche Erträge (historisch)	2.955	1.044
Dienstleistungsumsätze	1.323	462
Sonstige betriebliche Erträge (angepasst)	4.278	1.506
Aufwendungen aus Vermietung (historisch)	-36.864	-12.158
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-815	-320
Aufwendungen aus Vermietung (angepasst)	-37.679	-12.478



- Der bisher noch separat dargestellte Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen wurde aufgelöst. Sofern dieser Posten Mietforderungen betraf, erfolgt der Ausweis nunmehr unter den Aufwendungen aus Vermietung. Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens werden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>	<b>01.07.–30.09.2015</b>
Aufwendungen aus Vermietung (nach o.g. Umgliederung)	-37.679	-12.478
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-3.764	-1.192
Aufwendungen aus Vermietung (angepasst)	-41.443	-13.670
Sonstige betriebliche Aufwendungen (historisch)	-15.569	-5.282
Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens	-185	-185
Sonstige betriebliche Aufwendungen (angepasst)	-15.754	-5.467

- Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien werden zukünftig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich dargestellt und zusammengefasst. Eine Aufteilung in Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften und aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien erfolgt nur noch im Konzernanhang.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>	<b>01.07.–30.09.2015</b>
<b>historisch</b>		
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	6.341	1.448
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-5.325	-1.134
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	1.016	314
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	74.713	6.061
Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	-63.652	-5.635
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	11.061	426
<b>angepasst</b>		
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	81.054	7.509
Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien	-68.977	-6.769
Verkaufsergebnis	12.077	740

- Das Ergebnis aus der Neubewertung der Renditeigenschaften wird zukünftig nur noch im Konzernanhang in ein Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeigenschaften und ein Bewertungsergebnis bereits vorhandener Renditeigenschaften unterteilt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein zusammengefasstes Bewertungsergebnis dargestellt.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>	<b>01.07.–30.09.2015</b>
<b>historisch</b>		
Neubewertung der Renditeigenschaften	62.325	62.720
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeigenschaften	31.798	10.571
<b>angepasst</b>		
Bewertungsergebnis Renditeigenschaften	94.123	73.291

- Die bisher noch separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen Steuern, wie z. B. Kraftfahrzeugsteuern und Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre, werden künftig innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>	<b>01.07.–30.09.2015</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen (nach o. g. Umgliederung)	-15.754	-5.467
Sonstige Steuern	-27	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen (angepasst)	-15.781	-5.467

- Auf die Angabe der Kennzahl „Gesamte Umsatzerlöse“, die sich aus den Umsätzen aus Vermietung, den Verkaufsumsätzen und den Umsätzen aus Dienstleistungen zusammensetzt, und des „Rohergebnisses“, als Saldo aus Mietergebnis, Verkaufsergebnis, sonstigen betrieblichen Erträgen und Bewertungsergebnis, wird künftig, analog zur branchenüblichen Kommunikation, verzichtet.



Eisenach (Thüringen)

## Angaben zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften im Berichtszeitraum dar:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand per 1. Januar	3.531.108	3.331.600
Zugang aus Kauf von Immobilienbeständen	39.500	153.514
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	37.086	31.972
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-18.005	-112.343
Veräußerungen	-10.822	-57.168
Marktwertveränderungen	163.754	94.123
<b>Stand per 30. September</b>	<b>3.742.621</b>	<b>3.441.698</b>

Für sämtliche Immobilien des Konzerns werden zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen beizulegende Zeitwerte ermittelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus zulasten des Eigentümers anfallenden Bewirtschaftungskosten. Diese zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind insofern mit Unsicherheit behaftet. Der auf Basis dieses Verfahrens ermittelte Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallender Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Markts wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Werts für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt.

Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2% in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d. h. in Berlin und in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die bei der Bewertung zum 30. September 2016 in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich auf durchschnittlich 8,3% (31. Dezember 2015: 8,1%).

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Immobilien um rund EUR 221 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 208 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Immobilien um rund EUR 56 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 52 Mio.).

## Liquide Mittel

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellt sich wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds in TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Liquide Mittel laut Bilanz	143.238	103.833
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.674	-7.923
<b>Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung</b>	<b>135.564</b>	<b>95.910</b>

## Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aktive latente Steuern in TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Steuerliche Verlustvorträge	51.319	53.014
Derivate Finanzinstrumente	573	1.218
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14.095	-10.605
	<b>37.797</b>	<b>43.627</b>

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

<b>Passive latente Steuern in TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bewertung Renditeigenschaften	288.340	243.913
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-16.660	-12.324
	<b>271.680</b>	<b>231.589</b>

## Dividende

Im Juni 2016 wurde eine Dividende von EUR 0,55 je Aktie ausgeschüttet.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Im Juli 2016 wurden 5,1 % der Anteile an der Colonia Real Estate AG an einen institutionellen Investor veräußert. Mit diesem Investor wurde gleichzeitig eine Garantiedividende vereinbart und die hieraus resultierende künftige Verpflichtung mit einem Barwert von EUR 4,4 Mio. aus den Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter in die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert. Aus dieser Transaktion ergab sich im Wesentlichen die Erhöhung der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter um EUR 9,3 Mio.

Im September 2016 wurde den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Barabfindungsangebot zu einem Wert von EUR 7,19 je Colonia Aktie unterbreitet. Die potenzielle Verpflichtung aus diesem Angebot beträgt EUR 19,5 Mio., wovon ein Wert von EUR 18,2 Mio. den Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter belastet und unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurde.

## Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b> (angepasst)
Instandhaltungsaufwand	19.048	19.247
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	7.939	8.725
Betriebskosten Leerstand	9.758	9.707
Wertminderungen auf Mietforderungen	3.550	3.764
<b>Gesamt</b>	<b>40.295</b>	<b>41.443</b>

## Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	35.866	74.713
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-35.310	-63.652
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>556</b>	<b>11.061</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	4.980	6.341
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-3.748	-5.325
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>1.232</b>	<b>1.016</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.788</b>	<b>12.077</b>

## Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Die Aufteilung des Bewertungsergebnisses auf vorhandene bzw. neu erworbene Renditeliegenschaften ergibt sich wie folgt:

<b>TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>
Bewertung vorhandener Renditeliegenschaften	161.854	62.325
Bewertung neu erworbener Renditeliegenschaften	1.900	31.798
<b>Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>163.754</b>	<b>94.123</b>



## Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b> (angepasst)
Umsätze aus Dienstleistungen	1.462	1.323
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	785	509
Sonstige periodenfremde Erträge (z. B. Erträge aus wertberechtigten Forderungen)	1.263	1.496
Übrige	428	950
<b>Gesamt</b>	<b>3.938</b>	<b>4.278</b>

## Finanzergebnis

Die folgende Tabelle stellt die Bereinigung des Finanzergebnisses um nicht-zahlungswirksame Zinsen sowie um Einmaleffekte dar:

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>
Beteiligungsergebnis	169	258
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-3	-28
Zinsertrag	2.287	2.915
Zinsaufwand	-73.128	-77.515
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-70.675</b>	<b>-74.370</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	514	1.356
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	546	546
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	469	2.705
Sondereffekte (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	11.336	5.929
<b>Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)</b>	<b>-57.810</b>	<b>-63.834</b>

## Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

<b>Ertragsteuern in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b>
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	1.075	82
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-446	29
Latenter Steueraufwand	45.260	28.460
<b>Gesamt</b>	<b>45.889</b>	<b>28.571</b>

## Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Aufgrund des infolge von Akquisitionen wachsenden Immobilienbestands wurde Anfang 2016 eine Aufteilung des Segments „Dresden“ (alt) in die Segmente „Dresden“ (neu) und „Chemnitz“ vorgenommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Seit dem zweiten Quartal 2016 wird die Darstellung analog zur internen Berichterstattung erweitert, indem das Segmentergebnis I unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten in ein Segmentergebnis II übergeleitet wurde.

Die Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.–30.09.2016</b>	<b>01.01.–30.09.2015</b> (angepasst)
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>144.436</b>	<b>127.509</b>
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	16.285	20.075
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-9.758	-9.707
Verkaufsergebnis	1.788	12.077
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	163.754	94.123
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-16.979	-15.240
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.131	-2.381
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-6.712	-8.274
Finanzergebnis	-70.675	-74.370
<b>EBT</b>	<b>220.008</b>	<b>143.812</b>



## Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	<b>Bemessungshierarchie</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.742.621	3.531.108
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2	14
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	272	584
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	1.731	4.850

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

<b>30. September 2016</b>	<b>Buchwert TEUR</b>	<b>IAS 39 Kategorie*</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>	<b>Bemessungs- hierarchie</b>
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	281	LaR	281	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.657	LaR	9.657	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.198	LaR	14.198	Stufe 2
Liquide Mittel	143.238	LaR	143.238	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.671	AmC	1.885.083	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	438.583	AmC	462.617	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.871	AmC	8.871	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.794	AmC	20.794	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.867	AmC	34.867	Stufe 2
<b>31. Dezember 2015</b>				
<b>Aktiva</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.611	LaR	5.611	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.859	LaR	29.859	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.194	LaR	13.194	Stufe 2
Liquide Mittel	103.833	LaR	103.833	Stufe 2
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.834.875	AmC	1.889.821	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	70.976	AmC	75.703	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	443.731	AmC	459.385	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.354	AmC	3.354	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.629	AmC	14.629	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.592	AmC	39.592	Stufe 2

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

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

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

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

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z. B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. In Bezug auf die Renditeigenschaften erfolgt zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres eine Neubewertung durch externe Sachverständige.

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 Marktzins.

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert.

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

Anfang November 2016 wurde der Kauf eines Wohnimmobilienportfolios mit 352 Einheiten beurkundet. Wesentliche Standorte des Portfolios sind Erfurt und Altenburg in Thüringen. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 11,0 Mio., die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. EUR 0,94 Mio. bei einem derzeitigen Leerstand von rund 11,0%. Das Closing der Transaktion wird zum 31. Dezember 2016 erwartet.

## Grundlagen der Berichterstattung

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

Hamburg, 10. November 2016



**Claudia Hoyer**  
COO



**Martin Thiel**  
CFO



**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



**Dessau (Sachsen-Anhalt)**

## FINANZKALENDER DER TAG

10. November 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2016
23. Februar 2017	Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2016
23. März 2017	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016
4. Mai 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2017
16. Mai 2017	Hauptversammlung, Hamburg
10. August 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2017
7. November 2017	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2017



# 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

**Julia Mirow**

Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 – 300

Telefax + 49 40 380 32 – 388

ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht zum dritten Quartal 2016 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

# NOTIZEN



# 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)