



# ZWISCHEN MITTEILUNG 2019

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

## KENNZAHLEN

### in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
Netto-Ist-Miete	78,6	75,6
EBITDA (bereinigt)	52,7	51,4
Konzernergebnis	33,3	26,7
FFO I pro Aktie in EUR	0,27	0,24
FFO I	39,5	35,1
AFFO pro Aktie in EUR	0,17	0,15
AFFO	24,3	22,1

### in TEUR

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	5.043,1	5.033,3
Eigenkapital	2.081,5	2.048,3
Eigenkapitalquote in %	41,3	40,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	17,54	17,32
LTV in %	46,8	47,3

Portfoliodaten	31.03.2019	31.12.2018
Einheiten	84.295	84.426
Immobilienvolumen	4.828,0	4.815,5
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,3
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,2	4,7
I-f-I Mietwachstum in %	2,3	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	2,6

Mitarbeiter	31.03.2019	31.03.2018
Anzahl der Mitarbeiter	1.103	992

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2019 in EUR Mio.	3.223,0
Grundkapital zum 31.03.2019 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/ DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2019 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2019 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.321.650
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,88
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

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

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 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 31. März 2019 rund 84.300 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 31. März 2019 EUR 3,2 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.

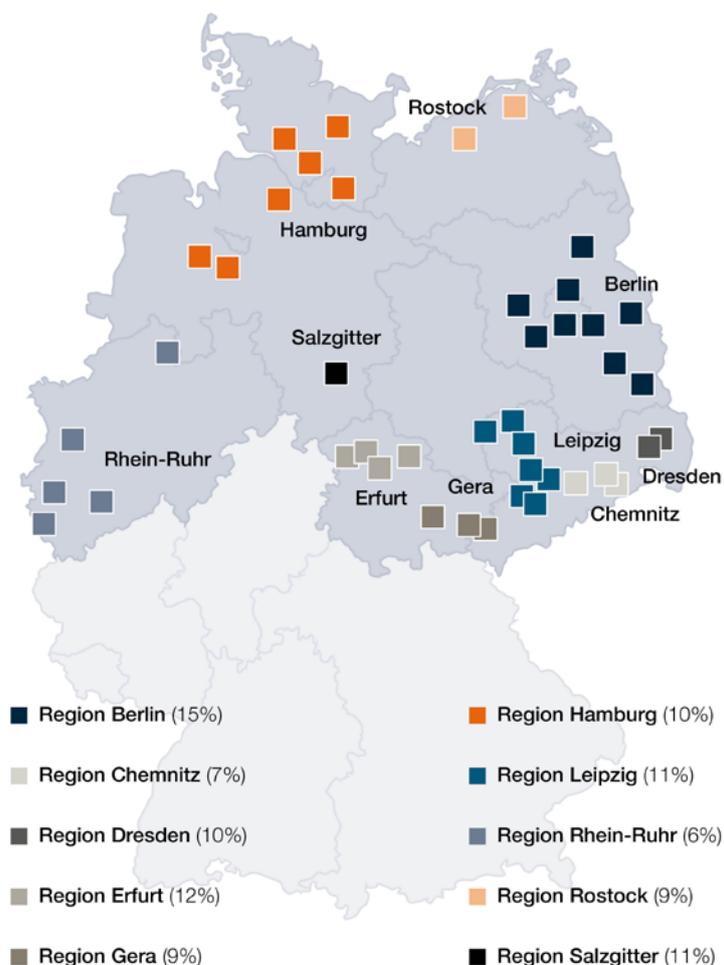
Die Investitionen der TAG erfolgen nicht nur innerhalb und im Umfeld großer Metropolen, bewusst wird auch in mittleren und kleineren Städten investiert, um dort Wachstumspotenziale und Renditechancen zu nutzen. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb 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 Marktkennntnis 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 ersten Quartals 2019 rund 84.300 Wohnungen nach ca. 84.400 Wohnungen zum 31. Dezember 2018. 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

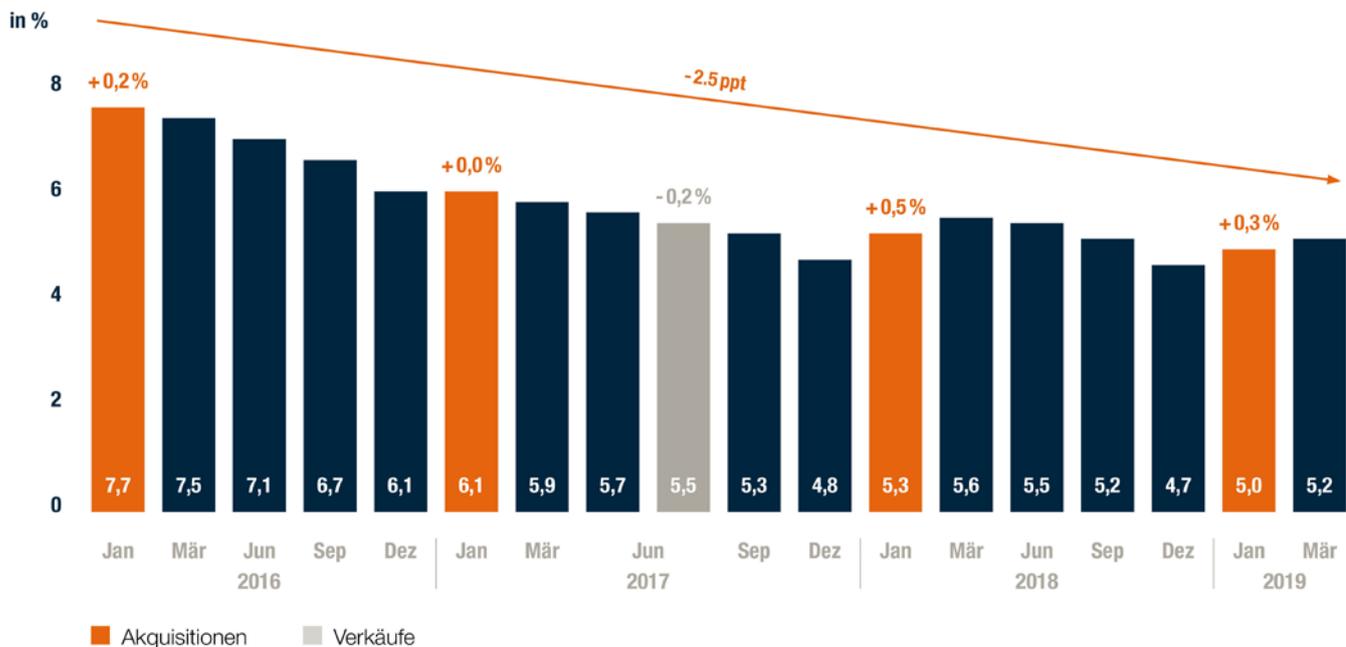
Portfolio	31.03.2019	31.12.2018
Einheiten	84.295	84.426
Fläche in m <sup>2</sup>	5.127.501	5.132.860
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.828,0	4.815,5
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	315,0	314,1
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,43	5,39
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,31	5,29
Leerstand in % (gesamt)	5,6	5,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	5,2	4,7
I-f-I Mietwachstum in %	2,3	2,3
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,8	2,6

## An- und Verkäufe im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 erfolgten keine Akquisitionen oder Verkäufe von wesentlichem Umfang. Auf der Ankaufseite wurden 35 Wohneinheiten in Jena, die sich in bereits von der TAG bewirtschafteten Wohnungseigentümergeinschaften befinden, beurkundet. Als Ankaufsfaktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete wurde das 22,7-Fache gezahlt, dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 4,4%. Der Besitzübergang ist für das dritte Quartal 2019 geplant. Auf der Verkaufsseite wurden in dieser Zeit 12 Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 0,7 Mio. und einem Buchgewinn von EUR 0,1 Mio. beurkundet. Aus diesen Verkäufen wird ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der zugehörigen Bankkredite, von EUR 0,7 Mio. erwartet.

## Leerstandsentwicklung

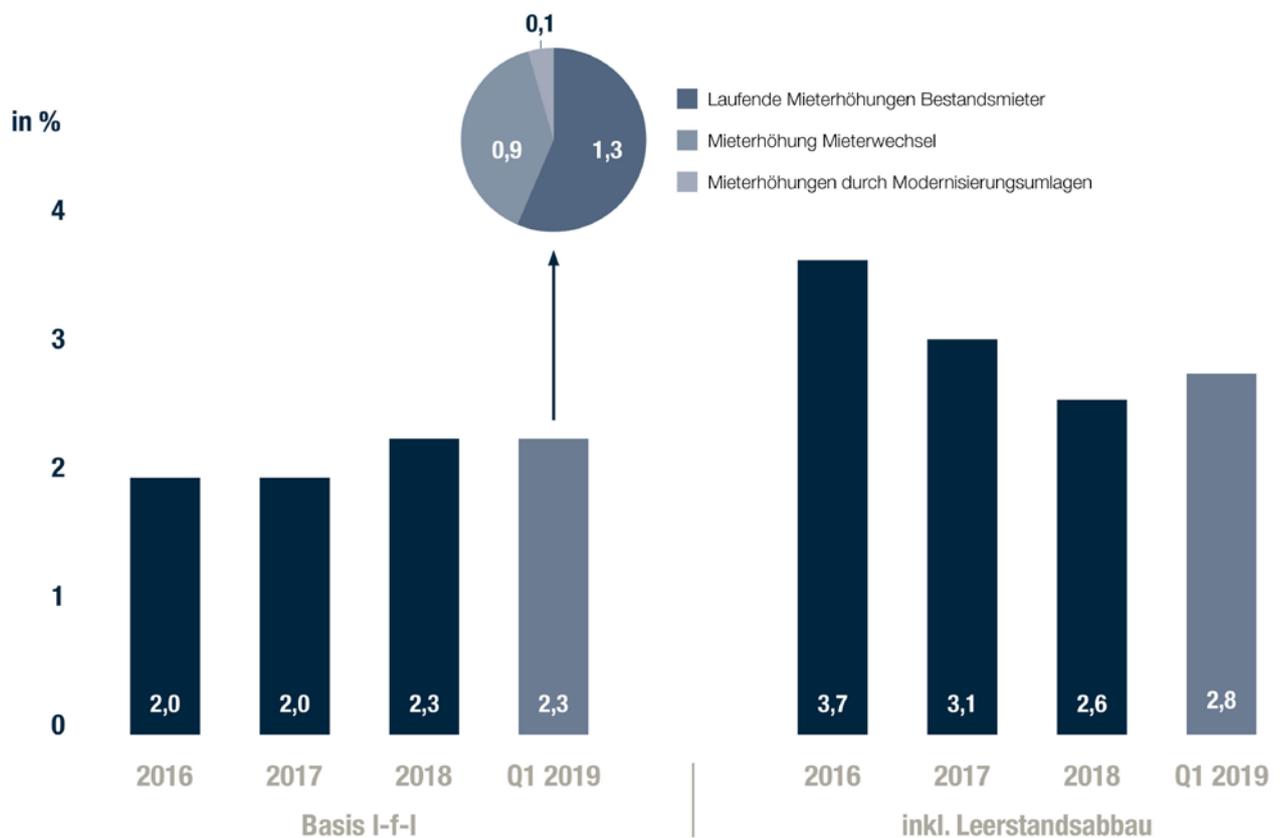
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den letzten drei Geschäftsjahren und im ersten Quartal 2019:



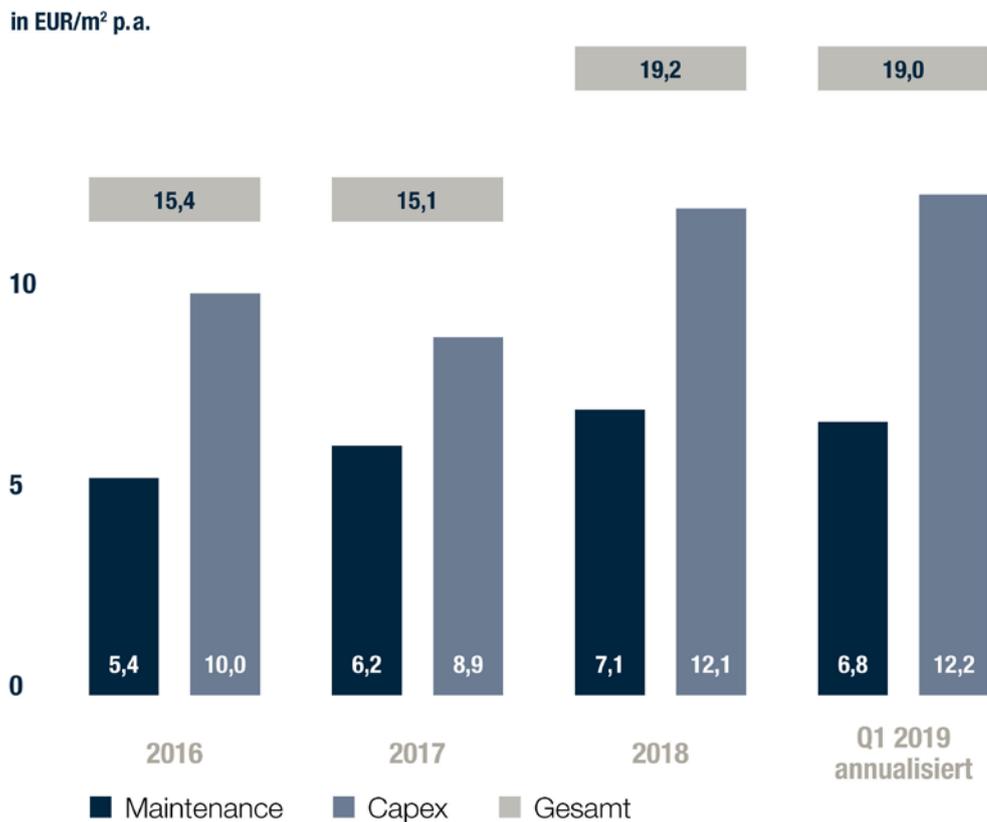
Infolge der Integration der Akquisitionen des Vorjahres und durch laufende Modernisierungsprogramme zur Leerstandsreduktion, insbesondere in der Region Chemnitz, ist der Leerstand in den Wohneinheiten des Portfolios von 5,0% zu Jahresbeginn kurzzeitig auf 5,2% im März 2019 angestiegen. Für den weiteren Jahresverlauf wird mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote gerechnet. Im Gesamtportfolio betrug der Leerstand 5,6% im März 2019 nach 5,3% zu Jahresbeginn.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis, d.h. ohne Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate, zum 31. März 2019 unverändert zum Geschäftsjahr 2018 2,3% p.a. Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,8% zum Ende des ersten Quartals 2019 nach 2,6% im Geschäftsjahr 2018. Die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 und im Q1 2019 in den Wohneinheiten des Konzerns stellt sich wie folgt dar:



Die Gesamtinvestitionen beliefen sich in den Wohneinheiten in den ersten drei Monaten 2019 auf EUR 4,76 je m<sup>2</sup> (aufwandswirksam erfasste Instandhaltungsaufwendungen von EUR 1,69 je m<sup>2</sup> und aktivierte Modernisierungen von EUR 3,07 je m<sup>2</sup>). Hochgerechnet auf ein volles Geschäftsjahr von zwölf Monaten ermittelt sich damit ein Wert von EUR 19,04 je m<sup>2</sup> nach EUR 19,24 je m<sup>2</sup> im Jahr 2018, EUR 15,12 je m<sup>2</sup> in 2017 und EUR 15,41 je m<sup>2</sup> 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 31. März 2019:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.03.2019 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Mär. 2019 %	Leerstand Dez. 2018** %	Netto-Ist-Miete EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR/m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachs-tum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachs-tum gesamt*** (y-o-y) %	Instand-haltungs-aufwand EUR/m <sup>2</sup>	Capex EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	10.495	602.903	695,9	5,6	4,5	4,4	5,64	6,28	3,3	5,0	1,88	2,95
Chemnitz	7.678	447.021	332,4	7,1	9,6	9,6	4,88	5,08	1,6	3,2	1,54	9,21
Dresden	6.336	411.418	479,8	5,6	3,0	2,5	5,65	6,13	2,1	2,1	0,62	1,30
Erfurt	10.595	596.160	593,2	6,0	3,0	2,9	5,14	5,50	1,5	2,4	1,25	3,14
Gera	9.734	566.483	413,9	7,5	8,2	8,1	4,97	5,16	1,8	2,4	1,33	3,15
Hamburg	7.072	434.860	487,1	5,8	4,5	4,2	5,69	6,01	4,1	3,1	2,62	2,23
Leipzig	10.490	624.235	532,4	6,8	6,3	4,1	5,16	5,52	2,7	2,2	1,78	1,02
Rhein-Ruhr	4.187	266.405	290,9	5,8	2,3	1,9	5,43	5,78	2,1	2,8	2,83	2,27
Rostock	7.150	426.534	403,9	6,5	5,0	3,0	5,37	5,80	1,7	1,2	1,70	2,41
Salzgitter	9.180	563.124	499,9	6,8	4,6	4,5	5,26	5,40	2,0	3,1	1,85	3,30
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>82.917</b>	<b>4.939.142</b>	<b>4.729,4</b>	<b>6,3</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>5,31</b>	<b>5,62</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>1,69</b>	<b>3,07</b>
Akquisi-tionen	-	-	-	-	-	12,9	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb der Wohn-einheiten)	1.209	155.012	-	-	17,2	16,8	7,86	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>84.126</b>	<b>5.094.154</b>	<b>4.729,4</b>	<b>6,6</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sonstige*	169	33.347	98,6	5,1	5,1	5,1	13,13	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>84.295</b>	<b>5.127.501</b>	<b>4.828,0</b>	<b>6,5</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

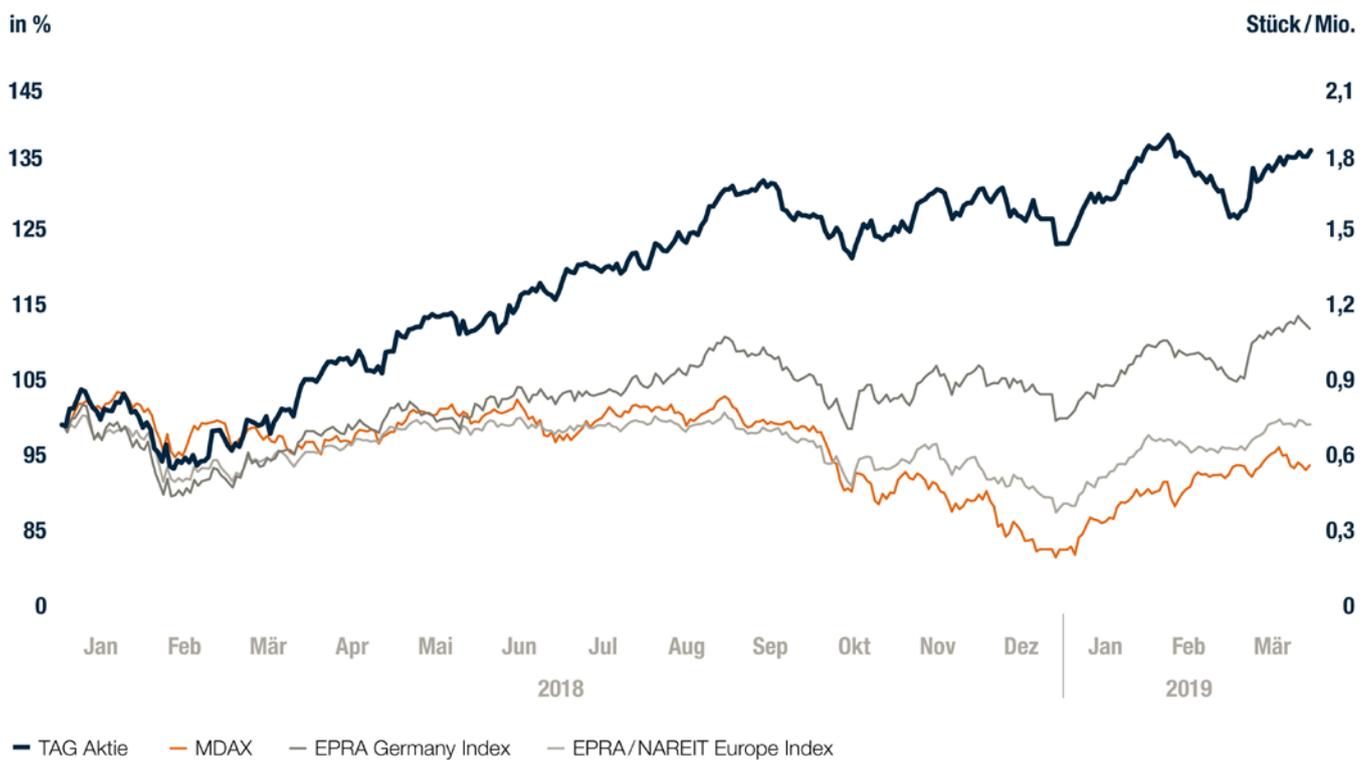
\*\* ohne Akquisitionen 2018

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

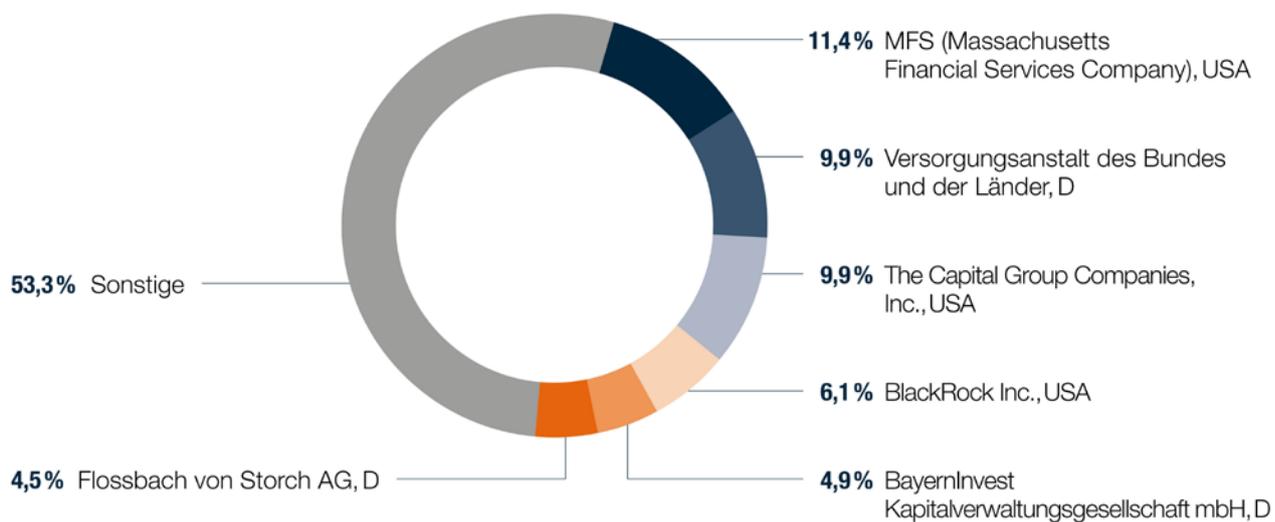
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Quartal 2019 weiterhin positiv und wurde am 29. März 2019, nach einem Schlusskurs zum Jahresende 2018 von EUR 19,91, mit EUR 22,00 festgestellt (+10%). Die Vergleichsindizes MDAX, EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, sowie der EPRA Europe stiegen innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2019 ebenfalls um 14% bzw. jeweils 12% an.



## 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 31. März 2019 auf EUR 3,2 Mrd. nach 2,9 Mrd. zum 31. Dezember 2018. Der Free Float lag zum Stichtag unverändert zum Vorjahr bei 99,88 % des Grundkapitals. 0,12 % des Grundkapitals (177.115 Stück Aktien) wurden zum 31. März 2019 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 31. März 2019) verdeutlicht:

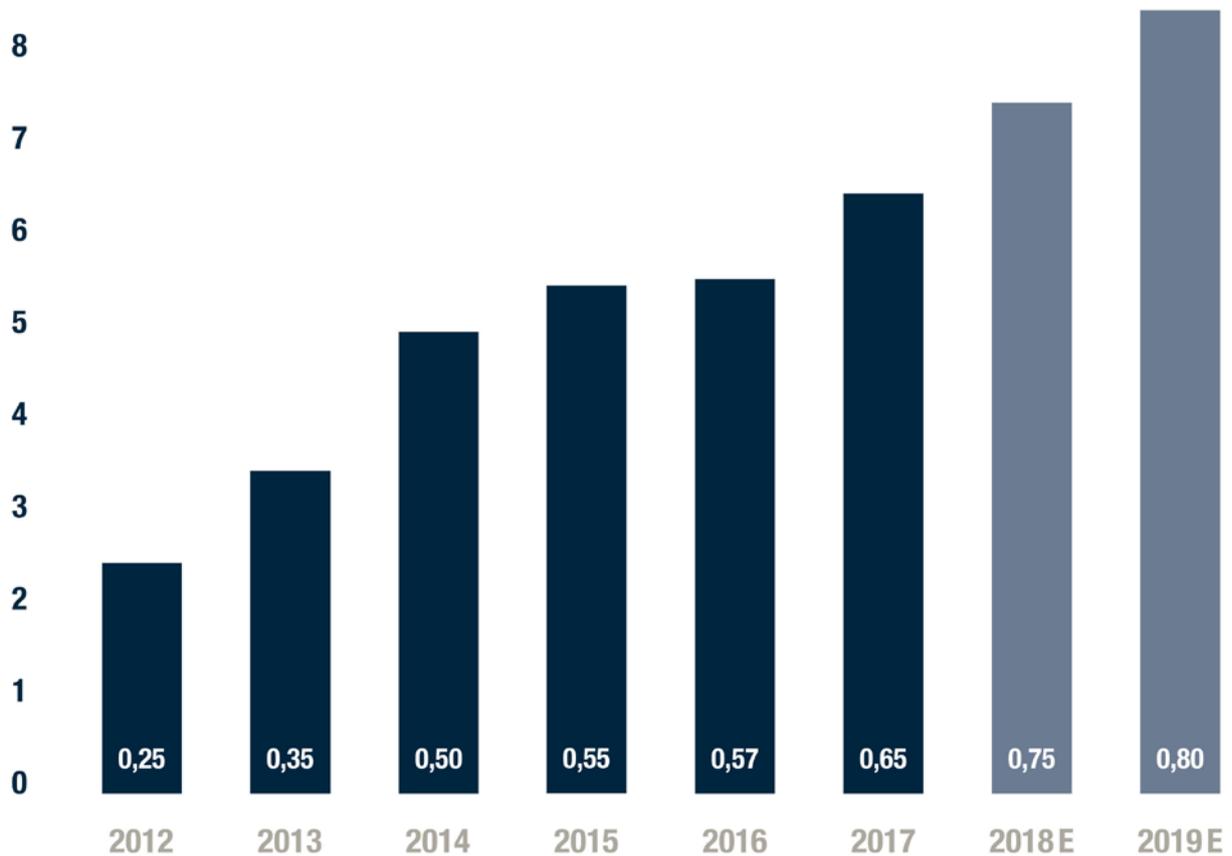


## Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wird auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 7. Mai 2019 in Hamburg stattfindet, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie, nach EUR 0,65 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2018 zur Abstimmung gestellt. 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 weiterhin einer Ausschüttungsquote von 75 % des FFO I.

Die Entwicklung unserer Dividendenzahlungen stellt sich im Verlauf der letzten Jahre wie folgt dar:

in %



## NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN ZU LEASINGVERHÄLTNISSEN NACH IFRS 16

Mit der Einführung des IFRS 16 werden Ansatz, Bewertung und Ausweis sowie Angabepflichten zu Leasingverhältnissen, die im Sinne des Standards z.B. auch Mietverhältnisse für Geschäftsräume umfassen, neu geregelt. Für Leasinggeber (bzw. Vermieter) ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Ein Leasingnehmer (bzw. Mieter) hat nunmehr grundsätzlich sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen. Ein Wahlrecht kann für kurzfristige oder geringwertige Verträge in Anspruch genommen werden.

Zu Beginn eines Leasingverhältnisses werden dabei das Nutzungsrecht an einem Vermögenswert und eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Während in der Folge das Nutzungsrecht grundsätzlich planmäßig abgeschrieben wird, erfolgt die Fortschreibung der Leasingverbindlichkeit nach finanzmathematischen Methoden. Betrifft das Nutzungsrecht Renditeigenschaften, so erfolgt weiterhin eine Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert entsprechend IAS 40.

Der Konzern hat zur Einführung des IFRS 16 die modifiziert retrospektive Methode angewendet und Vergleichszahlen der Vorjahresperioden nicht angepasst. Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 ergaben sich folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- Aktivierung von unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Nutzungsrechten von EUR 10,4 Mio. zum 1. Januar 2019 und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit innerhalb der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in entsprechender Höhe
- Erhöhung des Abschreibungsaufwands im Q1 2019 um EUR 0,5 Mio.
- Erhöhung des Zinsaufwands im Q1 2019 um EUR 0,04 Mio.
- Minderung der Aufwendungen aus Dienstleistungen in Q1 2019 um EUR 0,1 Mio.
- Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Raumkosten, Kfz-Kosten und EDV-Kosten) im Q1 2019 um EUR 0,3 Mio.

Die genannten Auswirkungen führen zu sehr geringen Effekten auf das Konzernergebnis und zu einer leichten Verringerung der Eigenkapitalquote aufgrund der durch die Aktivierung erhöhten Bilanzsumme.

Infolge der Minderung der betrieblichen Aufwendungen erhöht sich das EBITDA, dieser Effekt wird jedoch in der Überleitung zum bereinigten EBITDA wieder korrigiert. In der Konzernkapitalflussrechnung erhöht sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, während sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in gleicher Höhe reduziert.

Auf die Steuergröße Funds from Operations (FFO) ergeben sich keine Auswirkungen. Die sich aus der Anwendung des neuen Leasingstandards ergebenden Effekte innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Verschiebung von Aufwendungen aus Dienstleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hin zu Abschreibungen und Zinsaufwendungen) werden bei der Ermittlung dieser Kennzahl wieder rückgängig gemacht und als separate Zeile angegeben. Ohne diese Anpassung hätte sich der FFO infolge des neuen Rechnungslegungsstandards in Q1 2019 um EUR 0,4 Mio. erhöht.

Die TAG wird die weitere Entwicklung dieser Kennzahl innerhalb der Branche jedoch beobachten und die (im Hinblick auf das Ergebnis) bisher unveränderte FFO-Ermittlung gegebenenfalls anpassen, sofern dies mehrheitlich innerhalb der Peergroup erfolgt, um die weitere Vergleichbarkeit der FFO-Ermittlung sicherzustellen.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Quartal 2019 wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“)	78,6	75,6
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	23,9	24,4
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3,9	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>106,4</b>	<b>103,6</b>

Die Netto-Ist-Miete des Konzerns konnte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 75,6 Mio. um 4,0 % auf EUR 78,6 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Geschäftsjahr 2018 neu übernommenen Immobilienportfolios sowie das gute operative Mietwachstum.

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

Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018 (angepasst)*
Instandhaltungsaufwendungen	8,4	8,6
Betriebskosten Leerstand	2,8	3,2
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	2,8	1,7
Wertminderungen Mietforderungen	1,0	1,5
<b>Anwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	27,8	27,9
<b>Gesamt</b>	<b>42,8</b>	<b>42,9</b>

\* Die Angaben zum Q1 2018 wurden an die Darstellung im Konzernabschluss zum 31.12.2018 angepasst.

Im Wesentlichen infolge der erhöhten Mieteinnahmen verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 60,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 63,5 Mio. im ersten Quartal 2019.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	4,2	15,3
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-4,3	-15,6
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0,2	0,2
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,4
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>

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

<b>Dienstleistungsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018 (angepasst)*</b>
Energiemanagement	5,0	4,7
Hausmeister Tätigkeiten	3,0	2,2
Multimediaservice	2,2	2,0
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	0,9	0,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	0,3	0,3
Sonstige Dienstleistungserträge	0,6	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>12,0</b>	<b>10,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,1	-0,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-7,0	-5,8
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>

\* Die Angaben zum Q1 2018 wurden an die Darstellung im Konzernabschluss zum 31.12.2018 angepasst.

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018 (angepasst)*</b>
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,3	0,3
Auflösung von Rückstellungen	0,1	0,3
Übrige	0,2	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>

\* Die Angaben zum Q1 2018 wurden an die Darstellung im Konzernabschluss zum 31.12.2018 angepasst.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien ist im ersten Quartal 2019 mit EUR 0,0 Mio. ausgeglichen (Vorjahreszeitraum: EUR -0,5 Mio.). Wesentliche Bewertungseffekte werden erst in der nächsten vollständigen Portfoliobewertung, die zum 30. Juni 2019 erfolgt, zu verzeichnen sein.

Insbesondere aufgrund des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerkerservices erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 11,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,8 Mio.). Zum 31. März 2019 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister und Handwerker, 1.103 Mitarbeiter nach 992 Mitarbeitern zum Ende des ersten Quartals 2018.

Die Abschreibungen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und bewegen sich mit EUR 1,5 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von EUR 1,0 Mio. Wesentliche Ursache für den Anstieg ist der erstmalige Ausweis von planmäßigen Abschreibungen auf Nutzungsrechte nach IFRS 16 in Höhe von EUR 0,5 Mio.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	1,0	0,9
Raumkosten	0,4	0,5
IT-Kosten	0,4	0,5
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,4	0,4
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,3	0,3
Übrige	1,5	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>

Für das erste Quartal 2019 errechnet sich folgendes bereinigtes EBITDA (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) bzw. folgende bereinigte EBITDA-Marge:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
<b>EBIT</b>	<b>51,5</b>	<b>49,4</b>
Bewertungsergebnis	0,0	0,5
Abschreibungen	1,5	1,0
Eliminierung Effekte IFRS 16	-0,4	0,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	0,5
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>52,7</b>	<b>51,4</b>
Netto-Ist-Miete	78,6	75,6
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>67,0 %</b>	<b>68,0 %</b>

Das Finanzergebnis, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, verbesserte sich von EUR 15,6 Mio. zum 31. März 2018 auf EUR 12,3 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019. Das für die Ermittlung der FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich zum 31. März 2019 auf EUR 11,5 Mio. nach EUR 15,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 wirkten sich im Vorjahresvergleich die in den letzten Quartalen deutlich gesenkten Finanzierungskosten ergebnisverbessernd aus.

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
Beteiligungsergebnis	0,1	0,1
Zinsertrag	0,1	0,2
Zinsaufwand	-12,5	-15,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12,3</b>	<b>-15,6</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen Anleihen	0,3	0,4
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	0,5	0,2
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-11,5</b>	<b>-15,0</b>

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	1,4	1,4
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	0,0	-0,2
Latente Steuern	4,5	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>5,9</b>	<b>7,1</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 ein Konzernergebnis von EUR 33,3 Mio. nach EUR 26,7 Mio. im ersten Quartal 2018. Zu dieser Ergebnisverbesserung von EUR 6,6 Mio. trugen insbesondere das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,9 Mio. verbesserte Mietergebnis sowie das um EUR 3,3 Mio. gestiegene Finanzergebnis bei.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO (Adjusted Funds from Operations, nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis) im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>33,3</b>	<b>26,7</b>
Ertragsteuern	5,9	7,1
Finanzergebnis	12,3	15,6
<b>EBIT</b>	<b>51,5</b>	<b>49,4</b>
Anpassungen		
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	0,5
Bewertungsergebnis	0,0	0,5
Abschreibungen	1,5	1,0
Eliminierung Effekte IFRS 16	-0,4	0,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>52,7</b>	<b>51,4</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte)	-11,5	-15,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,3	-1,1
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,2
<b>FFO I</b>	<b>39,5</b>	<b>35,1</b>
Aktivierte Instandhaltungsaufwendungen	-1,7	-1,6
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>37,8</b>	<b>33,5</b>
Modernisierungs-Capex	-13,5	-11,4
<b>AFFO</b>	<b>24,3</b>	<b>22,1</b>
Verkaufsergebnis	0,0	-0,5
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>39,5</b>	<b>34,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	146.322	146.410
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,27</b>	<b>0,24</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,17</b>	<b>0,15</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend), verwässert	161.023*	
<b>FFO I je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,25</b>	
<b>AFFO je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>0,15</b>	

\* Seit Q2 2018 unter Berücksichtigung der Effekte aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe 2017/2022, da „im Geld“ gehandelt, sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

Damit konnte der FFO I im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 12% (EUR 4,4 Mio.) deutlich gesteigert werden. Neben einem um EUR 1,3 Mio. verbesserten bereinigten EBITDA trugen insbesondere das um EUR 3,5 Mio. gestiegene Netto-Finanzergebnis zu dieser positiven Entwicklung bei.

## Vermögenslage und Investitionen

Die Bilanzsumme stieg zum 31. März 2019 auf EUR 5.043,1 Mio. nach EUR 5.033,3 Mio. zum 31. Dezember 2018. Zum 31. März 2019 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 4.828,0 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.815,5 Mio.), davon entfallen EUR 4.690,2 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 4.666,7 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

<b>Renditeliegenschaften in EUR Mio.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Buchwert 1. Januar</b>	<b>4.666,7</b>	<b>4.166,0</b>
Zugang durch Kauf von Immobilienbeständen	0,1	1,3
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	15,4	13,0
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	8,9	0,0
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-0,8	-102,5
Veräußerungen	-0,1	-0,4
Marktwertveränderungen	0,0	-0,5
<b>Buchwert 31. März</b>	<b>4.690,2</b>	<b>4.076,9</b>

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Quartal 2019 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 23,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,6 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 8,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,6 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 15,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 13,0 Mio.) ausgegeben, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>Q1 2019</b>	<b>Q1 2018</b>
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	7,8	5,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	5,7	5,5
Mieterwechsel	1,7	1,6
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen</b>	<b>15,2</b>	<b>13,0</b>

Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen von EUR 1,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0 Mio.) an. Diese entfallen zum ganz überwiegenden Teil auf eine ehemalige Gewerbeimmobilie, die gegenwärtig zu Studentenapartments bzw. einem Apartmenthaus umgebaut wird. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet.

Die aktiven latenten Steuern stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

<b>Aktive latente Steuern in EUR Mio.</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Steuerliche Verlustvorträge	62,8	64,7
Derivative Finanzinstrumente	11,9	11,9
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-24,4	-6,6
<b>Gesamt</b>	<b>50,3</b>	<b>70,0</b>

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

<b>Passive latente Steuern in EUR Mio.</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bewertung Renditeliegenschaften	439,7	437,7
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-21,3	-4,2
<b>Gesamt</b>	<b>418,4</b>	<b>433,5</b>

## Finanzlage und Eigenkapital

Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellen sich wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds in EUR Mio.</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	88,1	91,7
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-3,5	-2,7
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>84,6</b>	<b>89,0</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 erhöhte sich das Eigenkapital (durch das positive Quartalsergebnis) um EUR 33,2 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 31. März 2019 auf EUR 2.081,5 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 2.048,3 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,3 % nach 40,7 % zum 31. Dezember 2018.

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

<b>in EUR Mio.</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.038,7	2.006,5
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	427,8	425,2
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	42,0	42,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- oder Vorratsvermögens	57,8	60,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.566,3</b>	<b>2.533,6</b>
Anzahl der Aktien in Tausend (ausstehend)	146.322	146.322
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR</b>	<b>17,54</b>	<b>17,32</b>
Anzahl der Aktien in Tausend, verwässert	161.023	161.023
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR, verwässert</b>	<b>17,54</b>	<b>17,33</b>

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

in EUR Mio.	31.03.2019	31.12.2018
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.841,8	1.855,5
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	276,8	285,8
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257,4	257,5
Liquide Mittel	-88,1	-91,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.287,9</b>	<b>2.307,1</b>
Buchwert Renditeliegenschaften	4.690,2	4.666,7
Buchwert Immobilien im Sachanlagevermögen	9,5	9,5
Buchwert Immobilien des Vorratsvermögens	53,6	52,3
Buchwert Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	74,7	87,0
<b>Immobilienvolumen</b>	<b>4.828,0</b>	<b>4.815,5</b>
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	57,8	60,0
Buchwert der Immobilien, für die Kaufpreise bereits vorab gezahlt wurden	-0,2	-0,2
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>4.885,5</b>	<b>4.875,3</b>
<b>LTV</b>	<b>46,8 %</b>	<b>47,3 %</b>

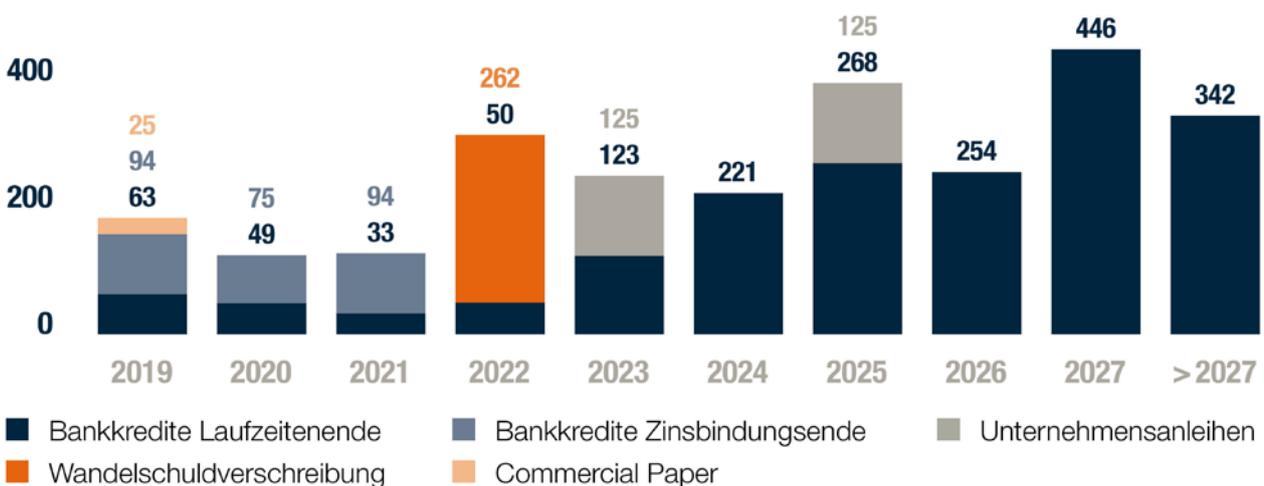
Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite belief sich zum 31. März 2019 auf 2,16% nach 2,19% zum 31. Dezember 2018. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen (und inklusive der begebenen Commercial Paper), beliefen sich zum 31. März 2019 auf 1,90% nach 1,92% zum 31. Dezember 2018.

Die durchschnittlich Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum 31. März 2019: 9,0 Jahre (31. Dezember 2018: 9,3 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 7,9 Jahre (31. Dezember 2018: 8,1 Jahre).

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2019 werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.

600



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 408 Mio. (Q2 bis Q4 2019: EUR 157 Mio.; 2020: EUR 124 Mio.; 2021: EUR 127 Mio.) werden innerhalb der nächsten drei Jahre fällig bzw. können bei Fälligkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung refinanziert werden, da die vertragliche Zinsbindung endet. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,6% bis 3,7%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren daher mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

## NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

## 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 2018 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2019 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2019, die im Geschäftsbericht 2018 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich (jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeigenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien sowie aus der Bewertung von Finanzderivaten) wie folgt dar:

- FFO (als FFO I ohne Verkäufe): EUR 154 Mio. bis EUR 156 Mio. (2018: EUR 146,5 Mio.) bzw. EUR 1,06 (2018: EUR 1,00) je Aktie
- EBT: EUR 155 Mio. bis EUR 157 Mio. (2018: EUR 143,4 Mio.) bzw. EUR 1,07 (2018: EUR 0,98) je Aktie
- NAV je Aktie von EUR 17,50 bis 17,60 (31. Dezember 2018: EUR 17,32), nach Berücksichtigung einer Dividendenzahlung von EUR 0,75 (Vorjahr: EUR 0,65) je Aktie.

Auch die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Wohnportfolio auf 4,4 % bis 4,7 % nach 5,0 % einschließlich der zum 31. Dezember wirksam gewordenen Akquisitionen zum 1. Januar 2019) und zum Mietwachstum auf like-for-like-Basis (2,5 % bis 3,0 % nach 2,6 % p.a. in 2018 inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) bleiben unverändert.

Hamburg, 25. April 2019

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	4.690.210	4.666.673
Immaterielle Vermögenswerte	1.111	980
Sachanlagen	27.510	26.366
Nutzungsrechte	9.822	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	8.178	8.162
Latente Steuern	50.342	69.952
	<b>4.787.173</b>	<b>4.772.133</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	53.566	52.296
Andere Vorräte	820	253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.834	14.177
Ertragsteuererstattungsansprüche	4.702	4.706
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.176	11.065
Liquide Mittel	88.087	91.718
	<b>181.185</b>	<b>174.215</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>74.734</b>	<b>86.995</b>
	<b>5.043.092</b>	<b>5.033.343</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.322	146.322
Kapitalrücklage	773.276	773.417
Andere Rücklagen	1.035	1.035
Kumuliertes Konzernergebnis	1.118.077	1.085.705
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.038.710	2.006.479
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	42.777	41.847
	<b>2.081.487</b>	<b>2.048.326</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.718.394	1.730.272
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	248.831	248.771
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	257.297	256.981
Derivative Finanzinstrumente	42.005	42.005
Rückstellungen für Pensionen	5.418	5.505
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	21.035	10.850
Latente Steuern	418.365	433.456
	<b>2.711.345</b>	<b>2.727.840</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.385	125.271
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	27.935	36.992
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	136	546
Ertragsteuerschulden	7.334	6.800
Sonstige Rückstellungen	36.688	31.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.858	14.093
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	37.924	41.563
	<b>250.260</b>	<b>257.178</b>
	<b>5.043.092</b>	<b>5.033.343</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018 (angepasst)*
Umsätze aus Vermietung	106.404	103.569
Wertminderungsaufwand	-991	-1.529
Aufwendungen aus Vermietung	-41.874	-41.407
<b>Mietergebnis</b>	<b>63.539</b>	<b>60.633</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	4.406	15.527
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-4.453	-16.014
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>-47</b>	<b>-487</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	11.979	10.280
Wertminderungsaufwand	-111	-139
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-7.011	-5.777
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>4.857</b>	<b>4.364</b>
Sonstige betriebliche Erträge	649	970
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-26	-535
Personalaufwand	-11.917	-10.802
Abschreibungen	-1.529	-1.030
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.045	-3.677
<b>EBIT</b>	<b>51.481</b>	<b>49.436</b>
Beteiligungsergebnis	69	56
Zinsertrag	115	218
Zinsaufwand	-12.496	-15.957
<b>EBT</b>	<b>39.169</b>	<b>33.753</b>
Ertragsteuern	-5.868	-7.078
<b>Konzernergebnis</b>	<b>33.301</b>	<b>26.675</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	930	343
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	32.371	26.332
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	0,17

\* Die Angaben zum Q1 2018 wurden an die Darstellung im Konzernabschluss zum 31.12.2018 angepasst.

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
Konzernergebnis	33.301	26.675
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	12.381	15.739
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.349	1.188
Abschreibungen	1.529	1.030
Beteiligungsergebnis	-69	-56
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	26	535
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	125	296
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-3	13
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.102	1.760
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	4.519	5.891
Veränderungen der Rückstellungen	4.688	4.228
Erhaltene Zinsen	0	59
Gezahlte Zinsen	-11.319	-13.883
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-811	-1.721
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-12.368	-3.133
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-858	-7.828
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>33.592</b>	<b>30.793</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	4.117	52.598
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-15.604	-14.261
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	65	30
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.332	-962
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	69	290
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.685</b>	<b>37.695</b>
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-2.377
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen	-10.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.250	1.479
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-15.194	-41.173
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-393	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-24.337</b>	<b>-42.071</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-4.430	26.417
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	89.016	249.247
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>84.586</b>	<b>275.664</b>

## FINANZKALENDER 2019 DER TAG

### Veröffentlichungen / Events

25. April 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2019
07. Mai 2019	Hauptversammlung, Hamburg
08. August 2019	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2019
30. Oktober 2019	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2019

### Konferenzen

16. Mai 2019	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
23. Mai 2019	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
24. Mai 2019	HSBC European Real Estate Conference, Frankfurt
06. Juni 2019	dbAccess Berlin Conference, Berlin
29. August 2019	German Sector Conference Commerzbank AG, Frankfurt
10. – 11. September 2019	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
23. September 2019	Berenberg & Goldman Sachs Corporate Conference, München
23. – 26. September 2019	Baader Investment Conference, München
28. November 2019	Berenberg Real Estate Seminar, Paris



**TAG Firmensitz Hamburg (Hamburg)**

## 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

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

Konzeption, Layout und Satz  
fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Gasstraße 16 · 22761 Hamburg

# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)