



ZWISCHEN MITTEILUNG 2021

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Netto-Ist-Miete	83,1	79,7
EBITDA (bereinigt)	57,0	54,9
Konzernergebnis	34,5	32,1
FFO I pro Aktie in EUR	0,31	0,29
FFO I	45,6	42,0
AFFO pro Aktie in EUR	0,21	0,15
AFFO	31,3	21,3

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.03.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	6.599,2	6.478,0
Eigenkapital	2.709,0	2.681,5
Eigenkapitalquote in %	41,1	41,4
EPRA Net Tangible Asset (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	22,13	21,95
LTV in %	44,8	45,1

Portfoliodaten	31.03.2021	31.12.2020
Einheiten Deutschland	88.260	88.313
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	9.027	8.742
Immobilienvolumen (Gesamt)	6.017,1	5.984,5
Leerstand in % (gesamt)	6,1	5,6
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,9	5,3*/4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,2	1,5

Mitarbeiter*innen	31.03.2021	31.03.2020
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.360	1.303

Kapitalmarktdaten	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2021 in EUR Mio.	3.562,6
Grundkapital zum 31.03.2021 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2021 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2021 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.366.881
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,91%
Index	MDAX/EPRA

* inkl. Akquisitionen aus dem Jahr 2020

INHALT

INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Konzernkapitalflussrechnung	27
TAG-Finanzkalender /Kontakt	28

GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG in Deutschland zum 31. März 2021 ca. 88.300 (31. Dezember 2020: ebenfalls ca. 88.300) Wohnungen und verfügte über eine vertraglich gesicherte Projektpipeline in Polen zum Bau von rund 9.000 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 8.700 Einheiten).

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2021 EUR 3,6 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,8 Mrd.).

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

Die Investitionen der TAG erfolgen vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise 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 Werts-teigerung 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 Vor-dergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten. Im vergangenen Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wrocław), ist hier die Platt-form für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

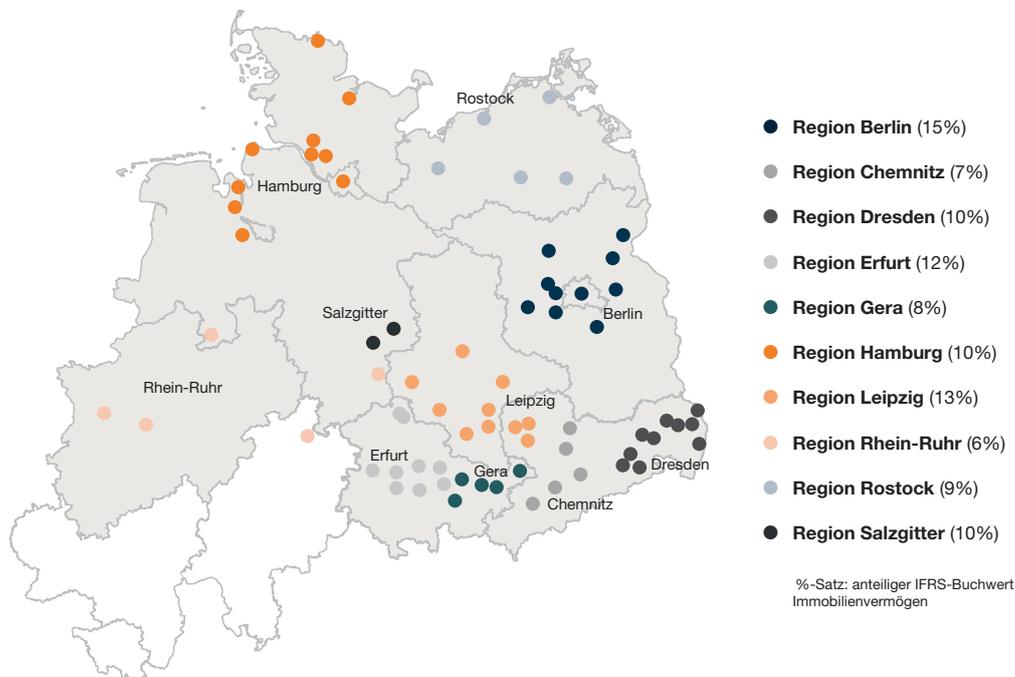
Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten (OECD-Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ – wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkennntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG, d. h. für einen Zeitraum innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 8.000–10.000 Wohneinheiten in Polen vor. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut aus-gebauten Infrastruktur.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS DER TAG IN DEUTSCHLAND

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2021 rund 88.300 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	31.03.2021	31.12.2020
Einheiten	88.260	88.313
Fläche in m ²	5.298.677	5.302.495
Immobilienvolumen in EUR Mio.**	5.825,2	5.834,3
Annualisierte Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio. (gesamt)	332,9	334,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,58	5,57
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)**	5,48	5,48
Leerstand in % (gesamt)	6,1	5,6
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)***	5,9	5,3*/4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,2	1,5

* inkl. Akquisitionen aus dem Jahr 2020 ** EUR 6.017,1 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 191,9 Mio. auf Immobilien in Polen)

*** exkl. Akquisitionen

An- und Verkäufe in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 in Deutschland

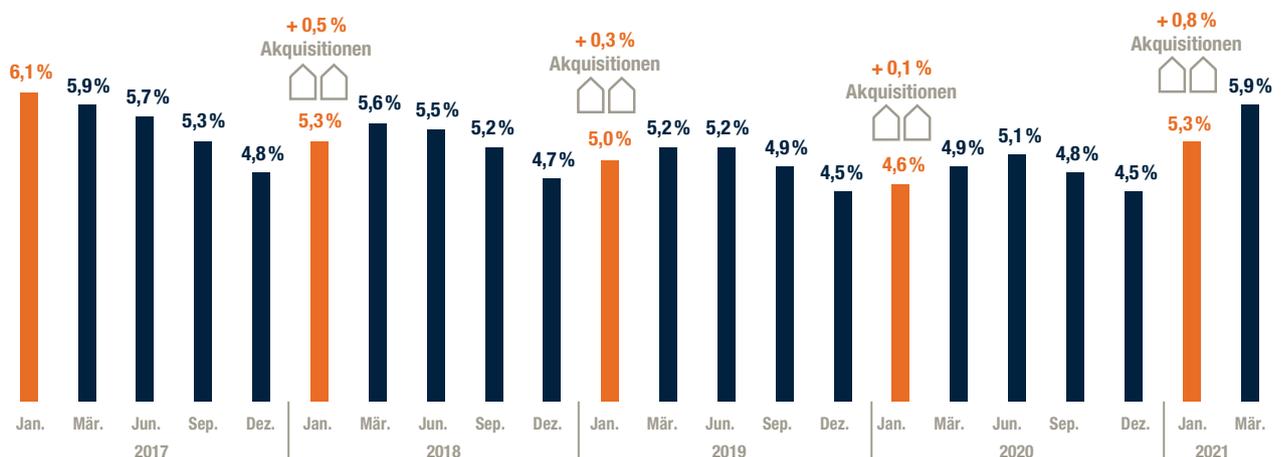
Ankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 nicht.

Für 95 Wohnungen wurden im ersten Quartal 2021 Verkaufsverträge beurkundet. Der Verkaufspreis und der Nettoliquiditätszufluss lag insgesamt bei jeweils EUR 3,6 Mio. und EUR 3,5 Mio. bzw. dem 15,1-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen wird ein Buchverlust von EUR 0,7 Mio. erwartet. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen liegt bei 22%.

Leerstandsentwicklung

Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der COVID-19-Pandemie und des damit verbundenen „Lockdowns“ weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands von 5,3% zum Geschäftsjahresbeginn auf 5,9% festzustellen. Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2021 wird jedoch, analog zum Verlauf im Vorjahr, mit einem Leerstandsabbau gerechnet. Insbesondere ist dies zu erwarten, sobald der derzeitige Lockdown gelockert bzw. aufgehoben wird. Vor diesem Hintergrund wird auch an der Prognose für das Gesamtjahr 2021, die einen Abbau des Leerstands auf 4,8% bis 5,0% bis zum Jahresende vorsieht, weiterhin festgehalten.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2017 und in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021:



Zu diesem Ergebnis haben die von der TAG bewirtschafteten Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:

Berlin	von 3,9 % zu 3,9 %	+/- 0,0 %
Erfurt	von 2,5 % zu 2,8 %	+ 0,3 %
Dresden	von 2,0 % zu 2,3 %	+ 0,3 %
Hamburg	von 3,7 % zu 4,0 %	+ 0,3 %
Gera	von 6,5 % zu 7,0 %	+ 0,5 %
Wohneinheiten gesamt	von 5,3 % zu 5,9 %	+ 0,6 %
Leipzig	von 9,9 % zu 10,6 %	+ 0,7 %
Rhein-Ruhr	von 1,6 % zu 2,4 %	+ 0,8 %
Rostock	von 5,6 % zu 6,4 %	+ 0,8 %
Chemnitz	von 7,7 % zu 8,5 %	+ 0,8 %
Salzgitter	von 5,6 % zu 6,7 %	+ 1,1 %

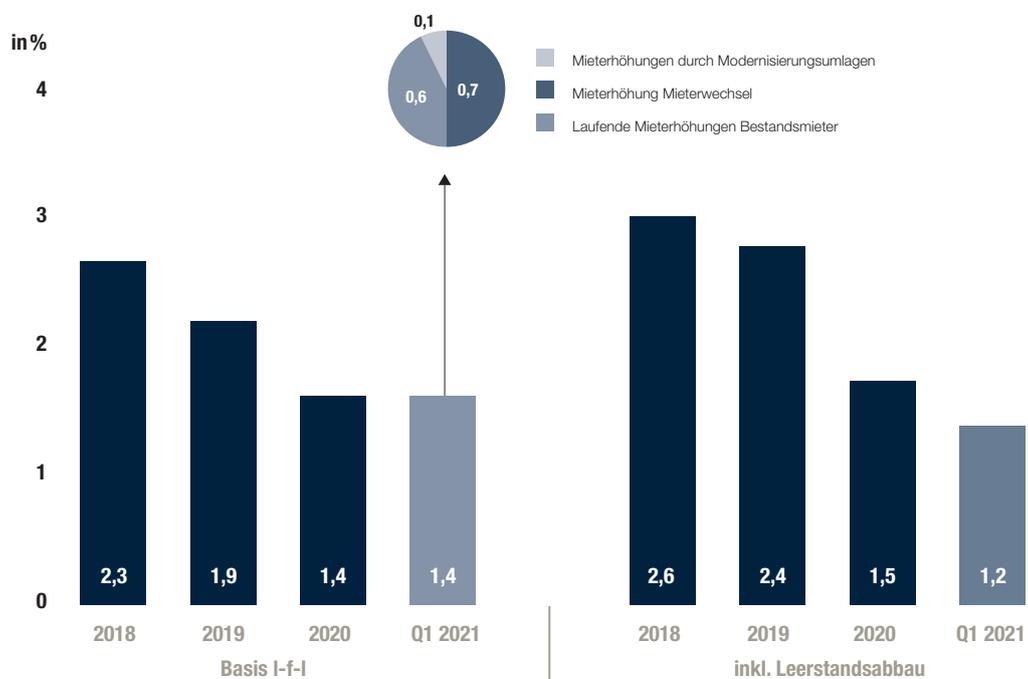
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2021 bei 6,1% nach 5,6% zum Ende des Vorjahrs.

Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,4% nach ebenfalls 1,4% p.a. zum Jahresende 2020. Dieses Mietwachstum von 1,4% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,7% nach 0,6% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,6% nach 0,6% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,2% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,2% p.a. (1,5% im Geschäftsjahr 2020). Der vorübergehende Anstieg des Leerstands, der wie bereits dargestellt im Wesentlichen ein Effekt aus der in den letzten 12 Monaten bestehenden Covid-19-Pandemie ist, führte damit zu einem negativen Effekt im Mietwachstum. Die für das vollständige Geschäftsjahr 2021 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% wird jedoch weiter aufrechterhalten.

Die nachfolgende Grafik zeigt zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios blieb in den ersten drei Monaten 2021 mit EUR 5,48 je m² auf dem Niveau zum Ende des Geschäftsjahres 2020. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 5,80 je m², hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,77 je m²) zu verzeichnen.

Portfolio im Detail

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

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 31.03.2021 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 31.03.2021 in %	Leerstand** 31.12.2020 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m ²	Neuvermietungs-miete EUR / m ²	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m ²	Capex EUR / m ²
Berlin	10.417	603.656	852,7	4,8%	3,9%	3,9%	5,90	6,43	1,9%	1,5%	1,34	3,09
Chemnitz	7.891	462.051	383,1	6,6%	8,5%	6,9%	4,99	5,19	1,6%	1,7%	1,95	3,41
Dresden	6.133	396.892	578,2	4,8%	2,3%	1,9%	5,91	6,38	1,3%	1,4%	0,86	2,37
Erfurt	11.063	621.829	722,2	5,4%	2,8%	2,5%	5,33	5,62	1,5%	2,1%	1,79	2,66
Gera	9.473	549.878	445,6	7,0%	7,0%	6,5%	5,10	5,42	0,2%	0,9%	1,30	1,87
Hamburg	6.991	430.086	585,6	5,0%	4,0%	3,7%	5,91	6,33	2,1%	2,2%	2,33	2,06
Leipzig	13.317	774.591	743,0	5,9%	10,6%	6,0%	5,28	5,49	1,5%	1,0%	1,79	2,73
Rhein-Ruhr	4.182	265.981	346,7	5,0%	2,4%	1,6%	5,60	5,76	1,9%	1,8%	2,84	1,47
Rostock	8.324	466.016	514,8	5,7%	6,4%	4,4%	5,58	5,93	1,1%	0,2%	3,65	6,06
Salzgitter	9.180	563.122	564,2	6,1%	6,7%	5,6%	5,44	5,64	0,7%	-0,7%	1,63	1,96
Wohn-einheiten	86.971	5.134.102	5.736,0	5,5%	5,9%	4,5%	5,48	5,80	1,4%	1,2%	1,88	2,80
Akquisitionen****	0	0	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.137	144.726	-	-	15,9%	16,1%	8,57	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Portfolio Wohnen	88.108	5.278.828	5.736,5	5,8%	6,1%	5,6%	5,56	-	-	-	-	-
Sonstige*	152	19.850	88,7	3,9%	5,0%	6,3%	10,84	-	-	-	-	-
Gesamt-portfolio	88.260	5.298.678	5.825,2	5,7%	6,1%	5,6%	5,58	-	-	-	-	-

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 26,4 Mio.

** ohne Akquisitionen 2020 *** inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen **** geleistete Anzahlungen

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN POLEN

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen von Vantage beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im ersten Quartal 2021 von 4,5457:1 auf EUR 19,2 Mio. Bei Herstellungskosten von EUR 17,3 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 1,4 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 1,9 Mio. Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres Verkäufe von 163 Wohnungen beurkundet und 198 Wohnungen an die Käufer übergeben. Diese Übergaben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen. Zum 31. März 2021 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 9.027 Einheiten,

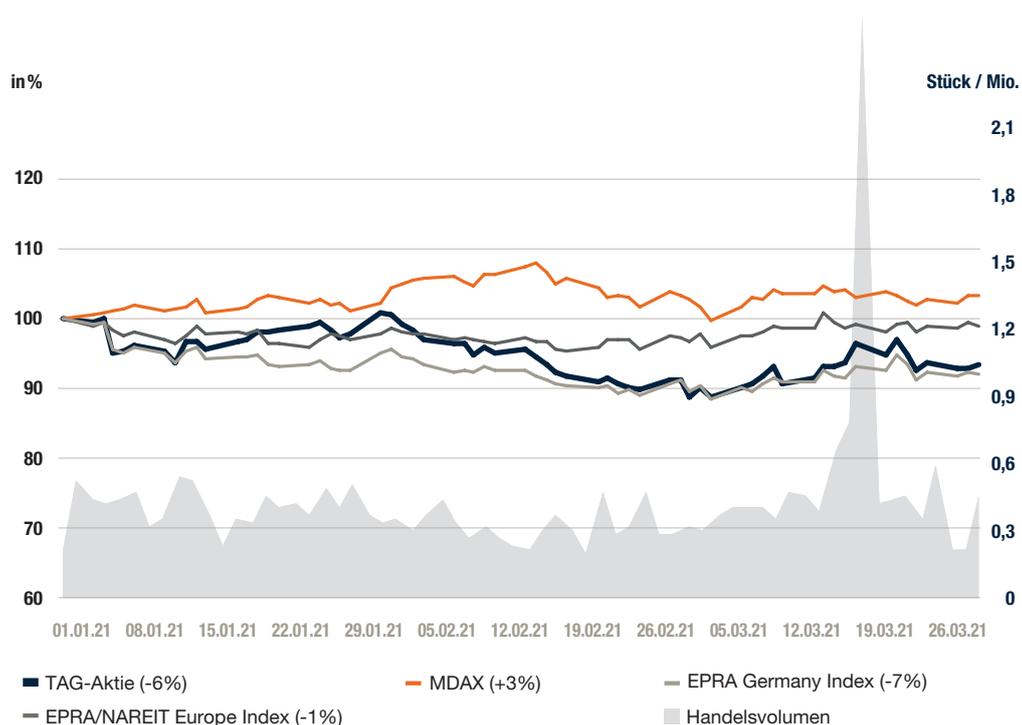
davon 5.731 in Wrocław sowie 2.303 Einheiten in Poznań und 993 Einheiten in Łódź. Gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020 (8.742 Einheiten, davon 5.140 in Wrocław, 2.662 Einheiten in Poznań und 940 Einheiten in Łódź) wurde diese Pipeline damit um 285 Wohnungen erweitert.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt 9.027 Wohnungen rund 3.148 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 5.879 sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit den Grundstock für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erwartet. Bis dahin wird die Geschäftstätigkeit in Polen weiterhin nahezu ausschließlich im Wohnungsverkauf liegen.

TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Quartal 2021, nach dem starken Kursplus des Geschäftsjahres 2020 von 17%, leicht rückläufig. Nach einem Kurs von 25,90 zum Jahresende 2020 notierte die Aktie zum 31. März 2021 in der Schlussauktion mit EUR 24,34 (-6%). Die Höchstnotierung lag am 1. Februar 2021 bei EUR 26,08, der Tiefstkurs am 3. März 2021 bei EUR 23,28.

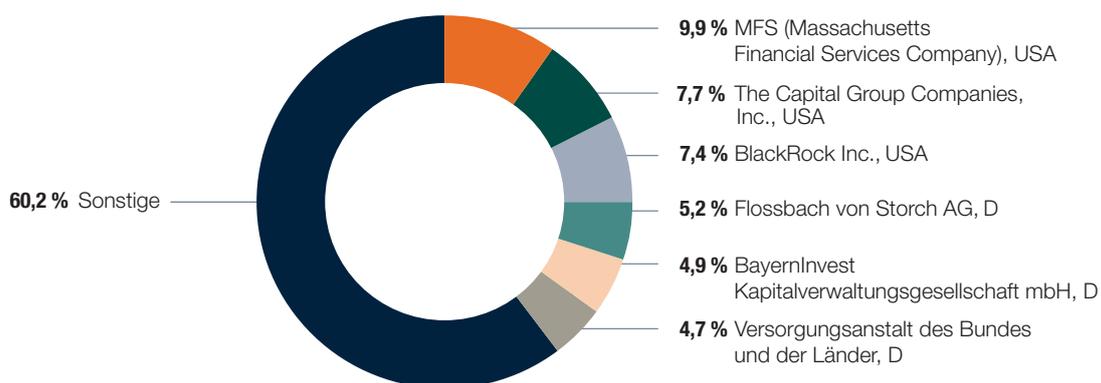
Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete im ersten Quartal des Geschäftsjahres einen Rückgang um 1%. Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 3%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von 7%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:



Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. März 2021 auf EUR 3,6 Mrd. gegenüber EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2021 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,91% des Grundkapitals. 0,09% des Grundkapitals (131.884 Aktien zum 31. März 2021 nach 203.884 Aktien zum 31. Dezember 2020) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investor*innen mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionär*innen der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. März 2021) zeigt:



Die TAG beteiligt ihre Aktionär*innen mit einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So soll auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 11. Mai 2021 in virtueller Form stattfindet, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, nach EUR 0,82 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt werden. Für das Geschäftsjahr 2021 ist eine Dividende von EUR 0,92 je Aktie geplant, dies entspricht erneut einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wrocław), ist hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst. Seit dem Geschäftsjahr 2020 wird Vantage im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. März 2021 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 18,0 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Außer der Erfassung dieses Goodwills führte die Erstkonsolidierung von Vantage zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG. Die Beiträge von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Konzernergebnis Polen	0,8	-1,0
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,1	0,0
Effekte aus der Kaufpreisallokation	1,4	2,3
Latente Steuern	-0,3	-0,4
Minderheiten Polen	-0,1	-0,1
Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II	1,9	0,8

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung, die das derzeit noch ausschließlich in Deutschland betriebene Vermietungsgeschäft betreffen, setzen sich wie folgt zusammen:

Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Netto-Ist-Miete	83,1	79,7
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	9,1	8,6
Mieterträge nach IFRS 16	92,2	88,2
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	19,4	18,6
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,1	2,0
Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15	21,5	20,6
Gesamt	113,7	108,9

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, unter Berücksichtigung der Effekte aus zwischenzeitlichen An- und Verkäufen, um 4,4% gesteigert werden. Das gesamte like-for-like-Mietwachstum betrug in den Wohneinheiten des Konzerns im Berichtszeitraum 1,2% (Vorjahreszeitraum: 2,3%).

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

Aufwendungen aus Vermietung in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Instandhaltungsaufwendungen	9,7	8,4
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	2,3	1,8
Betriebskosten Leerstand	2,6	2,7
Wertminderungen Mietforderungen	0,9	0,8
Aufwendungen ohne Weiterbelastungen	15,6	13,7
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	30,7	29,2
Gesamt	46,2	42,9

Insgesamt verbesserte sich das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, im Berichtszeitraum auf EUR 67,5 Mio. gegenüber EUR 66,0 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Verkaufsergebnis in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	25,1	2,1
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-25,0	-2,2
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,1	-0,1
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	1,9	0,4
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-0,9	-0,6
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)	1,0	-0,2
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	19,2	11,3
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-17,3	-12,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)	1,9	-0,7
Gesamt	3,0	-1,0

Das Verkaufsergebnis aus Vorratsimmobilien in Polen konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich gesteigert werden, da insgesamt 143 Einheiten, die ursprünglich bereits zum Jahresende 2020 übergeben werden sollten, nun im Januar und Februar 2021 endgültig an die jeweiligen Käufer übergeben werden konnten.

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

Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Energiemanagement	6,0	5,7
Hausmeistertätigkeiten	3,8	3,4
Multimediaservice	2,4	2,2
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,2	1,1
Sonstige Dienstleistungen	0,6	0,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,2	1,1
Gesamt	15,2	14,0
Wertminderungsaufwand	-0,1	-0,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-8,3	-8,1
Dienstleistungsergebnis	6,8	5,8

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

Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Aktivierete Personalaufwendungen	0,8	0,8
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,4	0,4
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,2	0,1
Übrige	0,2	0,3
Gesamt	1,6	1,6

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien ist mit EUR –0,7 Mio. im Berichtszeitraum wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung. Die nächste vollständige Portfoliobewertung erfolgt, analog zu den Vorjahren, mit Ende des ersten Halbjahres, d.h. zum 30. Juni 2021.

Die Personalkosten stiegen insbesondere aufgrund der weiteren Ausweitung der Geschäftsaktivitäten der TAG bei den Servicegesellschaften wie auch in Polen von EUR 13,9 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 15,1 Mio. an. Zum 31. März 2021 beschäftigte die TAG, einschließlich aller Hausmeister*innen und Handwerker*innen, in Deutschland 1.227 (nach 1.186 Mitarbeiter*innen zum 31. März 2020) und in Polen 133 Mitarbeiter*innen (nach 117 Mitarbeiter*innen zum 31. März 2020).

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	1,7	2,0
EDV-Kosten	0,2	0,5
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,4	0,5
Raumkosten	0,4	0,4
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,4	0,0
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	0,2	0,3
Beiträge und Spenden	0,2	0,2
Personalnebenkosten	0,3	0,3
Investor Relations	0,1	0,1
Werbekosten	0,1	0,1
Versicherungen	0,1	0,2
Übrige	0,5	0,5
Gesamt	4,5	5,1

Das Finanzergebnis der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, liegt mit EUR 13,3 Mio., im Wesentlichen bedingt durch die Auswirkungen der Änderung von Wechselkursen, leicht unter dem Finanzergebnis aus dem ersten Quartal 2020 von EUR 11,7 Mio. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um jährlich nicht wiederkehrende Effekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 11,0 Mio. auf EUR 10,7 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

Finanzergebnis in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-1,3	0,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,1	0,8
Zinsertrag	0,1	0,2
Zinsaufwand	-12,2	-12,8
Finanzergebnis	-13,3	-11,7
Eliminierung Finanzergebnis Polen	0,1	0,0
Finanzergebnis Deutschland	-13,2	-11,7
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,9	0,4
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,6
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	1,6	-0,3
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)	-10,7	-11,0

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Laufende Steuern	1,3	1,9
Latente Steuern	7,4	5,0
Gesamt	8,7	6,9

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 34,5 Mio. nach EUR 32,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Konzernergebnis	34,5	32,1
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-0,8	1,0
Konzernergebnis Deutschland	33,7	33,1
Ertragsteuern	8,5	7,1
Finanzergebnis	13,2	11,7
EBIT	55,5	51,9
Bewertungsergebnis	0,7	0,9
Abschreibungen	1,9	1,7
Verkaufsergebnis	-1,1	0,4
EBITDA (bereinigt)	57,0	54,9
Netto-Ist-Miete	83,1	79,7
EBITDA Marge (bereinigt)	68,7%	68,9%
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-10,7	-11,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,4	-1,6
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,3
FFO I	45,6	42,0
Aktiviert Instandhaltungsaufwendungen	-1,1	-1,2
AFFO (vor Modernisierungs-Capex)	44,6	40,8
Modernisierungs-Capex	-13,3	-19,5
AFFO	31,3	21,3
Verkaufsergebnis Deutschland	1,1	-0,4
Geschäftstätigkeit Polen	1,9	0,7
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	48,6	42,3
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.296	146.314
FFO I je Aktie in EUR	0,31	0,29
AFFO je Aktie in EUR	0,21	0,15
Gewichtete Anzahl Aktien (verwässert, in Tsd.)	147.334	161.168
FFO I je Aktie in EUR	0,31	0,26
AFFO je Aktie in EUR	0,21	0,13

Damit konnte der FFO I, der sich derzeit noch ausschließlich aus dem von der TAG in Deutschland betriebenen Vermietungsgeschäft ermittelt, im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 3,6 Mio. bzw. 8,6% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen insbesondere ein um EUR 2,1 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und um EUR 1,2 Mio. geringere zahlungswirksame Ertragsteuern bei.

Der AFFO erhöhte sich im Q1 2021 im Vergleich zum Q1 2020 um EUR 10,0 Mio. bzw. 46,9%. Maßgeblich für diese Entwicklung war im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 6,2 gesunkene Modernisierungs-Capex, der auf zeitliche Verschiebungen von Projekten insbesondere in den Regionen Berlin und Chemnitz, zurückzuführen ist.

Vermögenslage und Investitionen

Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens beträgt zum Stichtag EUR 6.017,1 Mio. (davon entfallen EUR 5.825,2 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 191,9 Mio. auf Immobilien in Polen) nach EUR 5.984,4 Mio. zum 31. Dezember 2020 (davon EUR 5.834,3 Mio. deutsche Immobilien und EUR 150,1 Mio. Immobilien in Polen).

Der wesentlichste Teil des Immobilienvermögens besteht unverändert in langfristig gehaltenen Renditeliegenschaften, deren Entwicklung sich für den Berichtszeitraum wie folgt darstellt:

Renditeliegenschaften in EUR Mio.	2021	2020
Stand per 01. Januar	5.819,2	5.200,0
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0,0	16,9
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,8	17,5
Investitionen in Bestandsimmobilien	14,4	20,7
Investitionen in Projektentwicklungen	42,5	11,4
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	1,3
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-0,9	-2,1
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	0,1
Veräußerungen	0,0	-0,1
Marktwertveränderungen	0,0	-0,5
Währungsumrechnung	-2,4	-1,7
Stand per 31. März	5.873,5	5.263,4

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Berichtszeitraum Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 24,0 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 29,1 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 9,6 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 8,4 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 14,4 Mio. (Vorjahr: EUR 20,7 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	6,9	12,7
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leerstehende Wohnungen	6,4	6,8
Mieterwechsel	1,1	1,2
Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio	14,4	20,7

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres stellen sich die gesamten Investitionen wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Akquisitionen Geschäftsjahr	0,8	17,5
- davon Modernisierungsaufwendungen	0,0	0,0
Projektentwicklungen	64,0	29,6
- davon Deutschland	1,6	5,3
- davon Polen	62,3	24,3
like-for-like-Portfolio Deutschland	14,4	20,7
Sonstige	0,0	0,0
Investitionen Gesamtportfolio	143,1	97,4

Die Aufwendungen für Projektentwicklungen betreffen in Deutschland im Wesentlichen eine gewerbliche Projektentwicklung in München. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum in Polen EUR 62,3 Mio. in Projektentwicklungen investiert, davon entfallen EUR 42,5 Mio. auf Projekte, die zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen sind.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m² auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Finanzlage und Eigenkapital

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

in EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	403,5	324,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,5	-4,3
Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung	401,0	320,0

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Quartalsergebnis um EUR 34,5 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital auf EUR 2.709,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.681,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 41,1% (31. Dezember 2020: 41,4%).

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des Net Tangible Assets (NTA) nach EPRA-Empfehlungen:

in EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
	NTA	NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.628,5	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	25,9	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	570,5	567,4
Zeitwert Derivate	20,1	20,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	39,3	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	-18,0	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,3	-4,3
EPRA NTA (verwässert)	3.262,0	3.234,2
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.369	147.333
EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)	22,13	21,95

Verwässerungseffekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 17,5 Mio.) wurden bei der Berechnung des EPRA NTA berücksichtigt, da der Aktienkurs zum Stichtag den aktuellen Wandlungspreis übersteigt. Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) ist dies nicht der Fall, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

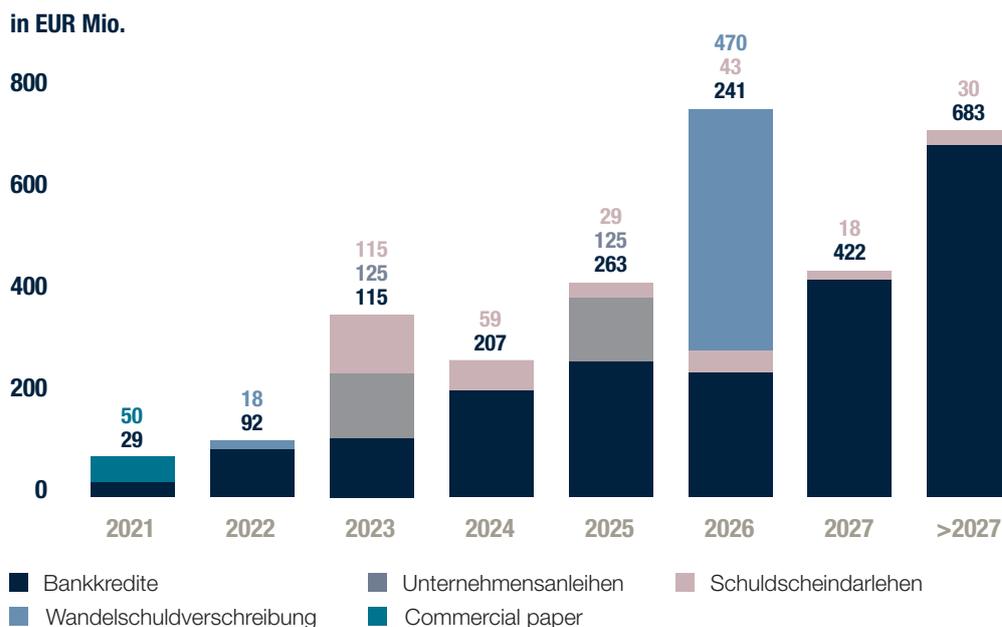
Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

in EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.041,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	597,7	495,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	472,3	565,4
Liquide Mittel	-403,5	-324,3
Nettofinanzverschuldung	2.707,5	2.714,9
Renditeliegenschaften	5.873,5	5.819,2
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,3	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	105,0	102,0
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	29,3	53,9
Immobilienvolumen (Buchwert)	6.017,1	5.984,5
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-10,4	-8,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	39,3	40,9
Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung	6.046,0	6.017,4
LTV	44,8%	45,1%

Im März 2021 wurde ein neues unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 100,0 Mio. mit einer Laufzeit von zwei Jahren und bei einer festen Verzinsung von 0,1 % p.a. begeben.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite beträgt zum Stichtag 1,7% nach 1,8% zum 31. Dezember 2020. Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 31. März 2021 auf 1,4% (31. Dezember 2020: 1,5%).

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2021 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,8 Jahre (31. Dezember 2020: 7,9 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,5 Jahre (31. Dezember 2020: 6,8 Jahre).

Addiert man zu den in den bis Ende 2023 fälligen Bankkrediten von EUR 237 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2023 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 369 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,4%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Für die TAG liegt unverändert ein Investment Grade Rating durch die Rating Agentur Moody's (Baa3) vor. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und der kontinuierlich verbesserten Finanzkennzahlen wurde der Ausblick für das Rating durch die Agentur im April 2021 von „stabil“ auf „positiv“ angehoben.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose wird auf die ausführlichen Darstellungen im jeweiligen Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 verwiesen, insbesondere auch auf die dort beschriebenen aus der weiterhin andauernden Covid-19-Pandemie. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 für den FFO und die Dividende, die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich wie folgt dar:

- FFO (als FFO I ohne Verkäufe): EUR 178 Mio. bis EUR 182 Mio. (2020: EUR 172,6 Mio.) beziehungsweise EUR 1,23 (2020: EUR 1,18) je Aktie
- Dividende je Aktie: EUR 0,92 (für 2020: EUR 0,88)

Auch die weiteren Prognosen, die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht wurden, wie z.B. für den Leerstand und für das Mietwachstum, bleiben unverändert.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 10. Mai 2021

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

Dr. Harboe Vaagt
(CLO)

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	5.873.465	5.819.190
Immaterielle Vermögenswerte	22.299	22.679
Sachanlagen	39.358	38.041
Nutzungsrechte	8.476	8.766
Andere finanzielle Vermögenswerte	9.854	9.911
Latente Steuern	49.885	50.648
	6.003.338	5.949.235
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	105.000	102.006
Andere Vorräte	966	165
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.908	17.697
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.299	2.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	36.894	28.448
Liquide Mittel	403.543	324.320
	566.610	474.851
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	29.302	53.898
	6.599.250	6.477.985

Passiva in TEUR	31.03.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.367	146.295
Kapitalrücklage	518.199	519.899
Andere Rücklagen	-15.164	-9.371
Kumuliertes Konzernergebnis	1.979.070	1.945.792
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.628.471	2.602.615
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	80.553	78.913
	2.709.024	2.681.528
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.638	1.888.823
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	542.560	442.459
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	472.033	471.305
Derivative Finanzinstrumente	28.585	28.585
Rückstellungen für Pensionen	5.695	5.783
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	35.033	21.023
Latente Steuern	577.319	570.711
	3.562.864	3.428.690
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.350	89.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	55.151	53.459
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	263	94.059
Ertragsteuerschulden	14.434	15.545
Sonstige Rückstellungen	34.744	27.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.926	23.860
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	58.408	63.205
	326.276	366.969
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	1.085	798
	6.599.250	6.477.985

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Umsätze aus Vermietung	113.726	108.861
Wertminderungsaufwand	-934	-789
Aufwendungen aus Vermietung	-45.280	-42.095
Mietergebnis	67.511	65.977
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	46.239	13.791
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-43.207	-14.812
Verkaufsergebnis	3.032	-1.021
Umsätze aus Dienstleistungen	15.239	14.011
Wertminderungsaufwand	-120	-82
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-8.336	-8.132
Dienstleistungsergebnis	6.782	5.797
Sonstige betriebliche Erträge	1.576	1.570
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-747	-941
Personalaufwand	-15.133	-13.923
Abschreibungen	-1.964	-1.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.523	-5.134
EBIT	56.533	50.669
Sonstiges Finanzergebnis	-1.250	823
Zinsertrag	106	203
Zinsaufwand	-12.162	-12.759
EBT	43.227	38.936
Ertragsteuern	-8.677	-6.810
Konzernergebnis	34.550	32.126
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.272	836
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	33.278	31.290
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,23	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,20

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2021	01.01. - 31.03.2020
Konzernergebnis	34.550	32.126
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	12.057	12.556
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.319	1.751
Abschreibungen	1.964	1.656
Sonstiges Finanzergebnis	1.250	-823
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	747	941
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-118	165
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1	-13
Wertminderungen auf Forderungen	1.055	871
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	7.359	5.059
Veränderungen der Rückstellungen	6.916	4.336
Erhaltene Zinsen	58	60
Gezahlte Zinsen	-10.537	-11.758
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-2.514	-522
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-13.435	-25.578
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	5.444	-3.900
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	46.115	16.927
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	16.058	4.403
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-47.585	-49.578
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	0	72.273
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	165
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	13
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-3.080	-2.181
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.539	25.095
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-2.162
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-50.000	-44.020
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	150.000	20.001
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	-92.998	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	78.445	154.871
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-15.032	-61.229
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-713	-593
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	69.702	66.868
Zahlungswirksame Veränderungen	81.278	108.890
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320.019	88.686
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-252	-3.306
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	401.045	194.270

FINANZKALENDER 2021 DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

10. Mai 2021	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2021
11. Mai 2021	Hauptversammlung, Hamburg
11. August 2021	Zwischenbericht 2. Quartal 2021
09. November 2021	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2021

KONFERENZEN

27. Mai 2021	Kempen's 19 th Virtual European Property Seminar Amsterdam (virtuell)
28. Mai 2021	Société Générale Virtual Nice Conference (virtuell)
08. – 09. Juni 2021	Goldman Sachs European Financial Conference, Berlin
16. – 17. Juni 2021	DB Access Conference, Berlin
23. – 24. Juni 2021	Kepler Cheuvreux German & Austrian Property Days
30. August – 02. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, Frankfurt
20. – 22. September 2021	Berenberg/Goldman Sachs 10 th German Corporate Conference
20. – 24. September 2021	Baader Investment Conference, München
21. – 23. September 2021	REthink 2021 – EPRA Conference, Paris
25. November 2021	Berenberg Real Estate Seminar, Paris



TAG-Firmensitz 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 2021 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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

TAG

Immobilien AG

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