



TAG

Zwischenbericht zum 2. Quartal 2016

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

KENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015 (angepasst)
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Mieterlöse	136.016	128.918
EBITDA (bereinigt)	84.827	80.439
EBIT	88.712	106.828
EBT	45.437	58.341
Konzernergebnis	40.114	48.274
FFO I pro Aktie in EUR	0,35	0,30
FFO I in EUR Mio.	44,9	36,7
FFO II in EUR Mio.	46,6	48,0
AFFO in EUR Mio.	23,6	20,0
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.06.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	3.807.534	3.794.199
Eigenkapital	1.147.932	1.120.552
Eigenkapitalquote in %	30,1	29,5
Immobilienvolumen	3.609.833	3.577.899
LTV in %	60,4	60,7
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	62,4	62,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	10,40	10,64
EPRA NAV verwässert je Aktie in EUR	10,20	10,45
C. Mitarbeiter		
	30.06.2016	31.12.2015
Mitarbeiter	832	781
D. Kapitalmarktdaten		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2016 in TEUR		1.624.130
Grundkapital zum 30.06.2016 in EUR		136.596.330,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien zum 30.06.2016 (ausgegeben)		136.596.330
Anzahl der Aktien zum 30.06.2016 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		132.501.206
Free Float in % (Rest eigene Aktien)		97
Index		MDAX/EPRA

INHALT

Kennzahlen	02
Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	08
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Konzernsegmentberichterstattung	36
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	54
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	56
Finanzkalender/Kontakt	57

VORWORT

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

die operative Entwicklung der letzten Quartale verlief ausgesprochen positiv und übertraf unsere eigenen Erwartungen. Sinkende Leerstände und steigende Mieten sorgten für ein wachsendes Mietergebnis, Immobilienfinanzierungen waren aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus attraktiver denn je. Zugleich haben wir in den vergangenen Geschäftsjahren viel Zeit und Mittel in unsere operativen Strukturen und IT-Prozesse investiert. Dies macht sich nun bezahlt.

Wiederum haben wir im zweiten Quartal 2016 unseren FFO deutlich steigern können. Der FFO belief sich, ohne Einbeziehung von Verkaufsergebnissen, auf EUR 23,3 Mio. nach EUR 21,6 Mio. im Vorquartal und EUR 18,6 Mio. im zweiten Quartal 2015. Für das gesamte erste Halbjahr 2016 ergab sich ein FFO von EUR 44,9 Mio. nach EUR 36,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das gesamte Mietwachstum der letzten zwölf Monate stieg zum 30. Juni 2016 like-for-like, d. h. auf Basis des vergleichbaren Portfolios, auf 3,9%. Zum 31. Dezember 2015 betrug dieser Wert noch 3,3% und vor einem Jahr, am 30. Juni 2015, 2,3%. Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns belief sich im Juni 2016 auf 7,1%. Zu Jahresbeginn war noch ein Leerstand von 7,7% und vor einem Jahr von 8,7% zu verzeichnen.

Im zweiten Halbjahr 2016 rechnen wir mit weiteren FFO-Steigerungen: So werden wir allein im Bereich der Finanzierungskosten im Vergleich zum ersten Halbjahr Einsparungen von rund EUR 3 Mio. erzielen. Daher können wir auch unsere FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2016 von bisher EUR 84–85 Mio. um rund 10% auf nunmehr EUR 92–93 Mio. deutlich erhöhen. Und auch auf Basis der einzelnen Aktie erwarten wir, trotz der durch eine Aktienplatzierung und durch die von uns incentivierte vorzeitige Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2012/2019 erhöhten Aktienanzahl, eine FFO-Steigerung auf EUR 0,68 je Aktie nach ursprünglich geplanten EUR 0,67 je Aktie.

Auch an unserer Kapitalstruktur haben wir weiter gearbeitet: So stieg der LTV, bedingt durch die im Juni 2016 erfolgte Dividendenzahlung, zum 30. Juni 2016 zwar vorübergehend auf 62,4% nach 61,0% zum Ende des Vorquartals, jedoch haben wir schon kurz nach dem Stichtag, im Juli 2016, erfolgreich ein Angebot an die Inhaber unserer letzten noch ausstehenden Wandelschuldverschreibung (WSV 2012/2019) zu einer vorzeitigen Wandlung in Eigenkapital abgeschlossen. 94% der Wandelschuldverschreibungsinhaber nahmen dieses Angebot an. Für sie bedeutete die Wandlung eine vorzeitige Realisierung ihres Investments mit einer Prämie von rund 2,5% über dem Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung zu Beginn des Angebots. Wir als TAG sparen uns zukünftige jährliche Zinszahlungen von EUR 4,1 Mio. und senken unseren Verschuldungsgrad. Das verbliebene Nominalvolumen der WSV 2012/2019 von EUR 4,4 Mio. haben wir daraufhin im Juli 2016 gekündigt (sog. „clean up call“), sodass zu erwarten ist, dass auch die Inhaber des noch ausstehenden Nominalvolumens im August 2016 ihre WSV in Eigenkapital wandeln werden. So errechnet sich, unter Pro-forma-Berücksichtigung dieser vorzeitigen Wandlung zum 30. Juni 2016, ein LTV von nur noch 60,4%. Bereits zum Ende des dritten Quartals 2016, wenn die Ergebnisse der jährlichen Immobilienbewertung vorliegen, erwarten wir dann einen LTV von unter 60%.

Von diesen Entwicklungen – wachsenden Mieten, reduzierten Finanzierungskosten und einer weiter optimierten Kapitalstruktur – profitiert auch der Kurs der TAG-Aktie. Nach einem Kurs von EUR 11,50 zu Jahresbeginn notiert die Aktie aktuell (Ende Juli/Anfang August 2016) bei rund EUR 12,80. Berücksichtigt man die im Juni 2016 an unsere Aktionäre ausbezahlte Dividende von EUR 0,55 je Aktie, so ergibt sich aus Kurssteigerung und Dividendenzahlung eine Gesamtpformance der TAG-Aktie für das bisherige Jahr 2016 von über 15%.

Vor diesem Hintergrund blicken wir optimistisch in die Zukunft. Im aktuellen Marktumfeld, das ein externes Wachstum durch den wettbewerbsintensiven Akquisitionsmarkt immer mehr erschwert, fühlen wir uns gut aufgestellt. Durch den noch vorhandenen Leerstand im Portfolio und die in den nächsten Geschäftsjahren noch anstehenden Refinanzierungen besteht weiterhin wesentliches Steigerungspotenzial für organisches Wachstum.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen in die TAG. Weitere Details zur wirtschaftlichen Entwicklung und zum Geschäftsverlauf im zweiten Quartal 2016 finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO



Freiberg (Sachsen)

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR DES GESCHÄFTSJAHRES 2016

I. Grundlagen des Konzerns

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) ist ein auf den deutschen Wohnimmobilien Sektor 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. Juni 2016 rund 78.400 Wohnungen. Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung der TAG betrug zum 30. Juni 2016 EUR 1,6 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 Handwerkerleistungen 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 einer Beurteilung zu Jahresbeginn sieht der Internationale Währungsfonds (IWF) erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft und senkt seine Konjunkturprognose für 2016 und 2017 um jeweils 0,2 Prozentpunkte. Im laufenden Jahr wird mit einem Wachstum von 3,4 %, für das kommende Jahr mit einem Wachstum von 3,6 % gerechnet. Deutschland hingegen ist gut in das Jahr 2016 gestartet und weiterhin von einem, wenn auch moderaten, Wirtschaftswachstum geprägt. Der IWF hat seine Prognose für dieses Jahr um 0,2 Prozentpunkte auf 1,7 % erhöht und für 2017 um 0,1 Prozentpunkte auf 1,5 % verringert.

Zunehmende Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des globalen wirtschaftlichen Umfelds lassen zwar eine getrübe Stimmung in der Wirtschaft erkennen, die entscheidenden Auftriebskräfte der deutschen Wirtschaft sind dennoch stabil: Die binnenwirtschaftliche Nachfrage liefert zuverlässige Impulse und die internationale Wettbewerbsfähigkeit ist weiterhin hoch. Wirtschaftliche Auswirkungen des sogenannten „Brexit“ wurden in diesen Prognosen noch nicht berücksichtigt. Entsprechend der Warnung vor einem Austritt Großbritanniens vor der Abstimmung weist der IWF daher nun auf mögliche Abwärtsrisiken hin.

Für das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird seitens der Bundesregierung für 2016 eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,7% prognostiziert. Des Weiteren erwartet die Bundesregierung in diesem Jahr eine positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt. Die Erwerbstätigkeit werde bis 2017 auf das Rekordniveau von 43,9 Mio. Erwerbstätigen ansteigen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2016 bei 5,9% nach 6,1% zum Ende des Vorjahres. Die Nettolöhne und -gehälter sollten je Arbeitnehmer in diesem Jahr um 2,6% zunehmen, die Verbraucherpreise hingegen nur moderat steigen. Der Verbraucherpreisindex hat eine Zuwachsrate von geschätzten 0,5%.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Laut einer Studie von CBRE (Deutschland Wohninvestmentmarkt Q2 2016) wurden im ersten Halbjahr des laufenden Jahres knapp EUR 4,5 Mrd. in deutsche Wohnungspakete ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten investiert. Ohne Einberechnung der Übernahmen ganzer Gesellschaften im ersten Halbjahr 2015 (z. B. die Übernahme der GAGFAH durch die Vonovia) liegt das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2016 rund ein Viertel unter dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten beträgt rund 47.000.



Gemäß CBRE war die aktuelle Marktberuhigung abzusehen gewesen. Die Entwicklung sei weniger als ein Zeichen für ein nachlassendes Investoreninteresse zu werten, sondern Ausdruck eines Wettbewerbsanstiegs um gute Investmentprodukte. Nach einer Studie von Savills Research Deutschland verlagerte sich das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt nicht nur zu immer kleineren Wohnportfolios, sondern auch zunehmend in kleinere Städte. Rund die Hälfte des Volumens entfällt auf Standorte außerhalb der sogenannten „A-Städte“. Auffallend ist weiterhin die Investitionstendenz in weitere Teilssegmente des Wohnungsmarktes: Hier stieg das Volumen bei Studentenwohnanlagen und Apartmenthäusern auf den höchsten jemals registrierten Wert von EUR 546 Mio.

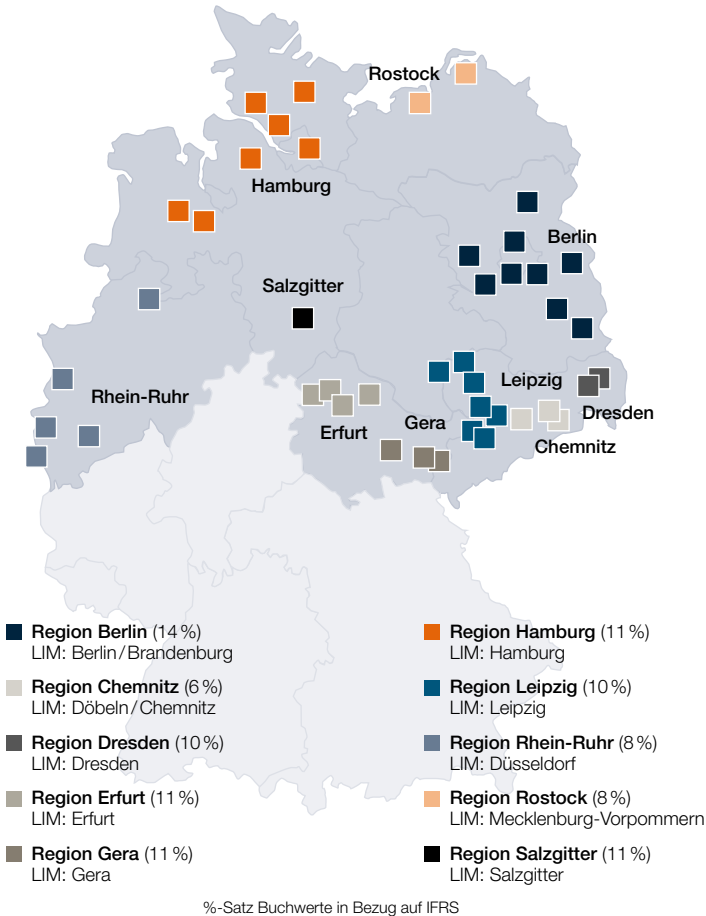
Infolge der Entscheidung zum sogenannten „Brexit“ des Vereinigten Königreichs im Juni 2016 sind die Zinsen in Deutschland weiter gesunken und Immobilienfinanzierungen noch attraktiver geworden. Zugleich sinken hierdurch auch die Renditeanforderungen von Investoren, die ein Immobilieninvestment mit festverzinslichen Wertpapieren als Alternativinvestment vergleichen. Der Immobilienmarkt in Deutschland kann durch die Unsicherheiten in Großbritannien daher aus unserer Sicht nur gewinnen. Wir erwarten insofern, dass Investments in deutsche Wohnimmobilienaktien, gerade auch von internationalen Investoren, weiter zunehmen werden.

c) Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst am Ende des ersten Halbjahres 2016 rund 78.400 Einheiten und konzentriert sich auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen.

Unser 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.



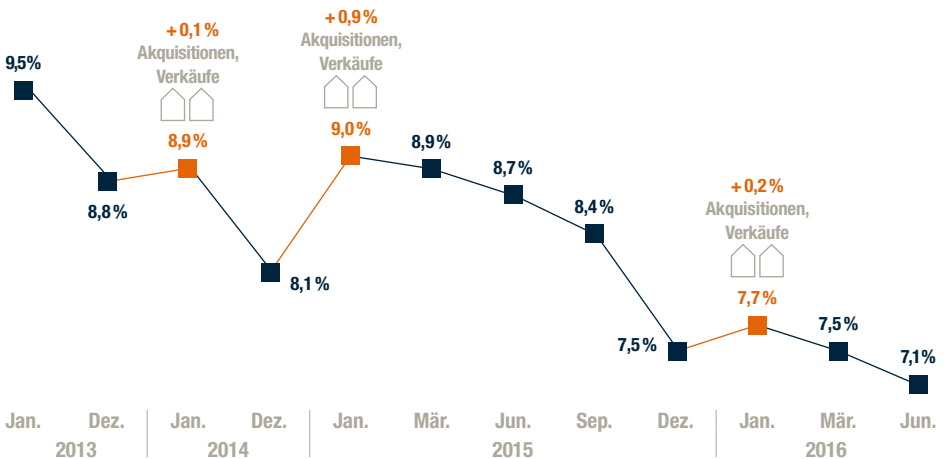
Portfolio

	zum 30.06.2016	zum 31.12.2015
Einheiten	78.377	78.015
Fläche in m ²	4.796.999	4.765.897
Immobilienvolumen in TEUR	3.609.833	3.577.899
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (gesamt)	5,18	5,19
Netto-Ist-Miete in EUR/m ² /Monat (Wohneinheiten)	5,05	5,04
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p. a. (gesamt)	276.228	269.722
Leerstand in % (gesamt)	7,4	8,2
Leerstand in % (Wohneinheiten)	7,1	7,5

Leerstandsentwicklung

In den Wohneinheiten des Portfolios konnten wir zum Ende des zweiten Quartals 2016 weitere Fortschritte im Leerstandsabbau verzeichnen. Im Jahresverlauf 2016 konnte der Leerstand von 7,7% auf 7,1% im Juni 2016 reduziert werden. In der Region Salzgitter wurde der Leerstand innerhalb des ersten Halbjahres 2016 noch einmal von 12,1% zum Jahresende 2015 auf nunmehr 9,6% im Juni 2016 abgebaut. Im Gesamtportfolio war ein Rückgang des Leerstands innerhalb des ersten Halbjahres 2016 von 8,2% zum Jahresende 2015 auf 7,4% zum Ende des zweiten Quartals 2016 zu verzeichnen.

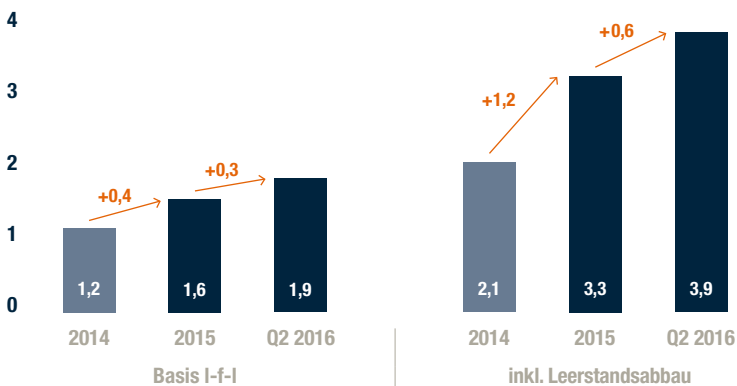
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Erfolge im Leerstandsabbau in Bezug auf die Wohneinheiten des Portfolios:



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 Juni 2016 1,9%. Inclusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau zeigt sich die positive Entwicklung noch deutlicher mit einem gesamten Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 3,9%. Damit setzt sich die positive Entwicklung der Geschäftsjahre 2014 und 2015 auch in 2016 weiter fort.

in %



Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG zum 30. Juni 2016 unterteilt nach den einzelnen Regionen:

Region	Einheiten	Fläche m ²	IFRS Buchwert 30.06.2016 TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand 30.06.2016 %	Leerstand 31.12.2015 inkl. Akquisitionen %
Berlin	9.906	572.404	491.118	6,8	6,7	6,8
Chemnitz	6.537	374.596	221.259	8,2	13,9	15,6
Dresden	6.192	402.091	347.819	7,1	4,7	4,7
Erfurt	8.320	469.009	385.596	7,0	3,5	4,3
Gera	9.624	561.318	374.194	7,6	10,8	11,1
Hamburg	7.277	444.443	370.048	7,3	4,4	5,1
Leipzig	8.503	504.088	360.432	7,8	5,5	6,1
Rhein-Ruhr	4.931	318.859	282.028	6,8	4,6	3,9
Rostock	5.471	325.096	262.094	7,4	5,6	5,4
Salzgitter	9.174	562.945	378.245	8,0	9,6	12,1
Wohneinheiten	75.935	4.534.849	3.472.835	7,4	7,1	7,7
Akquisitionen	953	55.445	42.050	7,7	3,8	–
Gewerbeinheiten (innerhalb der Wohneinheiten)	1.256	160.978	–	–	17,1	–
Zwischensumme Portfolio Wohnen	78.144	4.751.272	3.514.885	7,7	7,4	–
Sonstige*	233	45.727	94.948	5,7	13,2	–
Gesamtportfolio	78.377	4.796.999	3.609.833	7,7	7,4	–

* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments

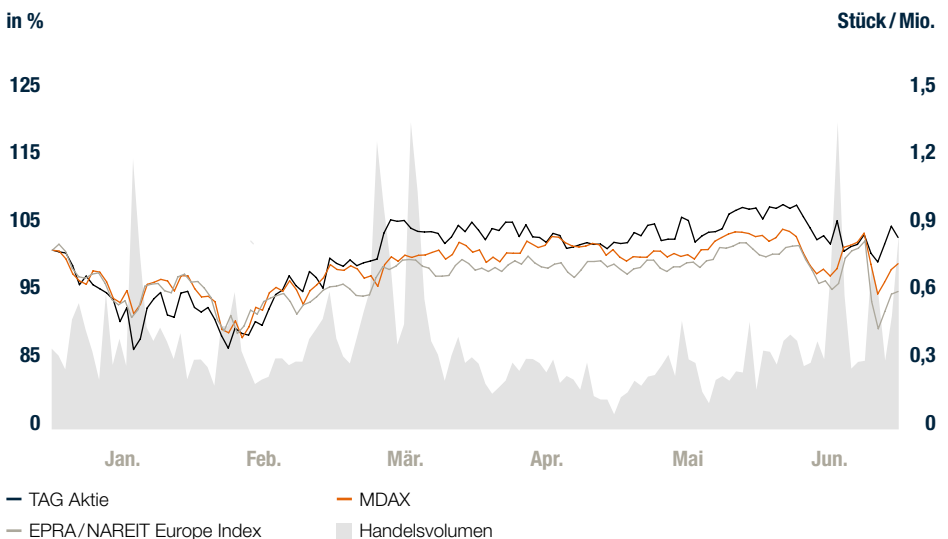
Leerstand 31.12.2015 %	Netto- Ist-Miete EUR/m ²	Neuvermie- tungsmiete EUR/m ²	L-f-I Miet- wachstum EUR/m ² (y-o-y) %	L-f-I Miet- wachstum gesamt** (y-o-y) %	Instand- haltung- aufwand EUR/m ²	Capex EUR/m ²
5,1	5,18	5,88	2,6	3,1	2,56	5,88
15,8	4,70	4,95	2,5	5,8	1,58	9,22
2,7	5,37	5,71	2,5	3,3	1,96	2,42
4,3	5,01	5,42	1,6	4,0	1,51	5,10
11,1	4,70	5,03	1,6	3,0	2,48	2,94
5,5	5,29	5,64	1,1	3,3	3,90	5,88
5,6	4,91	5,21	0,9	2,6	2,41	2,21
2,2	5,29	5,48	0,7	1,0	5,65	2,43
5,2	5,25	5,58	2,4	3,8	2,10	5,80
12,1	4,98	5,24	2,7	8,7	4,70	5,33
7,5	5,05	5,40	1,9	3,9	2,87	4,68
10,6	5,03	5,03	-	-	2,10	0,66
17,7	7,48	-	-	-	-	-
8,1	5,13	5,39	-	-	2,76	4,47
12,3	11,41	0,00	-	-	2,61	1,67
8,2	5,18	5,39	-	-	2,76	4,45

**inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

d) TAG Aktie und Kapitalmarkt

Kursentwicklung

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie war im ersten Halbjahr 2016 stabil und lag dabei mit einem leichten Plus von knapp 3 % über den entsprechenden Vergleichsindizes. Der MDAX verlief demgegenüber seit Jahresanfang mit -2 Prozentpunkten leicht negativ, der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, zeigte eine deutlich negative Tendenz mit -7 Prozentpunkten.

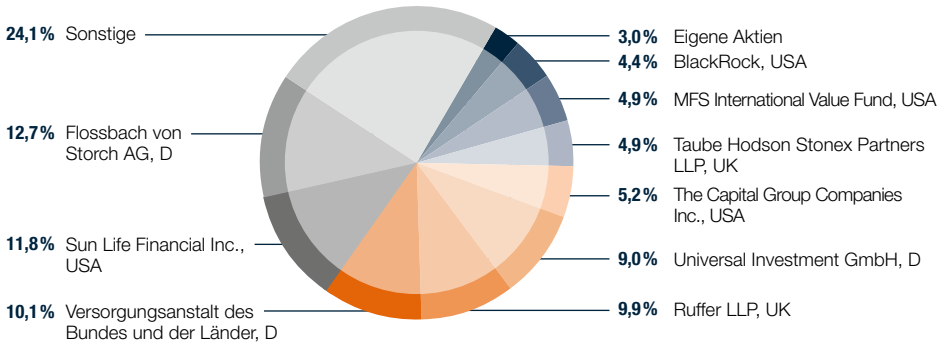


Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit EUR 11,50 und wurde am 30. Juni 2016, nach Auszahlung einer Dividende von EUR 0,55 je Aktie im Anschluss an die am 17. Juni 2016 durchgeführte Hauptversammlung, mit EUR 11,79 gehandelt, dies entspricht einer gesamten Marktkapitalisierung der TAG von EUR 1,6 Mrd.

Aktuell notiert der Kurs der TAG Aktie bei EUR 12,73 am 31. Juli 2016. Die Marktkapitalisierung der TAG beträgt zu diesem Stichtag bereits EUR 1,9 Mrd.

Das Grundkapital der TAG AG sowie die Anzahl der Aktien lag zum Stichtag im Vergleich zum Jahresbeginn unverändert bei 136.596.330. Durch die vorzeitige Wandlung einer durch die TAG im Jahr 2012 mit einer ursprünglichen Laufzeit bis 2019 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung erhöhte sich das Grundkapital zum 14. Juli 2016 auf 145.976.880.

Der Free Float liegt zum Stichtag bei 97 % des Grundkapitals, 3 % des Grundkapitals werden durch die TAG weiterhin als eigene Aktien gehalten. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG zum 30. Juni 2016.



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 entsprach. Die platzierten Aktien waren im Herbst 2014 für EUR 9,30 zurückgekauft worden.

Durch die Transaktion fließen der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse in Höhe von EUR 58,3 Mio. zu, die für zukünftige Akquisitionen genutzt werden können.



Gera (Thüringen)

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 für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen und ausgezahlt. Um die TAG Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2016 eine erneut erhöhte Dividende von EUR 0,57 je Aktie auszuschütten.

Capital Markets Day und Bankentag im Juni 2016

Im Juni trafen wir uns im zweiten Jahr infolge mit Investoren und Analysten zum „TAG Capital Markets Day“, der in diesem Jahr in Dresden stattfand. Daneben wurden am darauffolgenden Tag die finanzierungsgebenden Banken zum insgesamt dritten „TAG Bankentag“ nach Salzgitter eingeladen. Auf den Veranstaltungen wurde den insgesamt über 100 Teilnehmern ein Einblick in das operative Geschäft, in konkrete Investitionsentscheidungen und in unsere Struktur eines wirtschaftlich effizienten und renditestarken Immobilienmanagements vermittelt. Die durchweg positive Resonanz bestärkt uns darin, unsere Unternehmensstrategien weiter konsequent fortzusetzen, um die hohe Akzeptanz des Unternehmens am Kapitalmarkt und bei unseren Bankpartnern weiter zu festigen.

Erfolgreiches Angebot zum vorzeitigen Umtausch einer Wandelanleihe im Juli 2016

Am 30. Juni 2016 hat der Vorstand der TAG mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Angebot zur vorzeitigen Wandlung aller ausstehenden 5,5 % Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von insgesamt EUR 74,5 Mio. und einer ursprünglichen Fälligkeit im Juni 2019 beschlossen. Bis zum Ablauf der Angebotsperiode am 12. Juli 2016 wurden insgesamt Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von EUR 70,1 Mio. umgetauscht. Dies entspricht einer Quote von 94 %. Die Inhaber der Wandelanleihe erhielten neben der Lieferung der unterliegenden Aktien aus dem bedingten Kapital gemäß den Bedingungen der Wandelanleihe eine Barzahlung zum Ausgleich der noch ausstehenden Zinszahlungen bzw. der Differenz des Werts der Wandlungsaktien gegenüber dem Marktwert der Wandelanleihe zum Zeitpunkt der Ankündigung des Angebots in Höhe von 12,75 % auf den Nennbetrag der Wandelanleihe. Auf Basis der Annahmequote von 94 % belief sich diese Barzahlung auf insgesamt EUR 8,9 Mio.

Da nach Abschluss der Transaktion weniger als 20 % des ursprünglichen Nennbetrags der Wandelanleihe von EUR 85,3 Mio. ausstanden, werden im August 2016 die verbleibenden Wandelanleihen gemäß den Anleihebedingungen im Rahmen des sogenannten „clean up calls“ zur Wandlung gebracht bzw. fällig gestellt.

Die Kündigung der Wandelschuldverschreibungen wird zum 3. September 2016 wirksam. Die vorzeitige Rückzahlung erfolgt dann am 5. September 2016 zu 100 % des Nennbetrags nebst aufgelaufener Zinsen für den Zeitraum vom 28. Juni 2016 (einschließlich) bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung (ausschließlich). Die Anleihegläubiger haben noch bis zum 22. August 2016 die Gelegenheit, ihr Wandlungsrecht auszuüben. Der angepasste Wandlungspreis beträgt EUR 7,4729.

Die Transaktion stärkt bereits vor dem regulären Fälligkeitszeitpunkt der Wandelanleihe im Juni 2019 die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft und ist Bestandteil der langfristig angelegten Initiative des Vorstands zur kontinuierlichen Optimierung der Kapitalstruktur der Gesellschaft. Da die Wandelanleihe bereits im Geld notierte, führt die vorzeitige Wandlung zu keiner zusätzlichen Verwässerung für die Aktionäre der TAG. Der Loan-to-Value (LTV) der Gesellschaft wird durch die Transaktion im dritten Quartal 2016 um rund 1,7 Prozentpunkte sinken. Gleichzeitig ergibt sich infolge der Wandlung eine Reduzierung der Zinskosten von EUR 4,1 Mio. jährlich.

Erwerb von weiteren Aktien der Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG und Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit dieser Gesellschaft im Juli 2016

Die TAG hat im Verlauf des Monats März 2016 weitere Aktien der Colonia Real Estate AG (Colonia) im Tausch gegen eigene TAG Aktien erworben und damit ihren Anteil an der Colonia von 87,2 % zum 31. Dezember 2015 auf 93,9 % zum 31. März 2016 erhöht. Insgesamt wurden 2,03 Mio. Stück eigene TAG Aktien gegen 2,95 Mio. Stück Colonia Aktien eingetauscht. Im Juli 2016 wurden wiederum 5,1 % der Colonia Aktien durch die TAG an einen institutionellen Investor veräußert, sodass die TAG zum Datum dieses Konzernzwischenlageberichts noch 88,8 % der Colonia Aktien hält.

Am 15. Juli 2016 wurde zwischen der Colonia und der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), einer 100 %igen Tochtergesellschaft der TAG, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit u. a. noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia, die am 29. August 2016 stattfinden wird. Die TAG BI wird den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen eine Barabfindung von EUR 7,19 je Colonia Aktie unterbreiten 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 (Nettoausgleichsbetrag) je Colonia Aktie zusagen. Weiterhin ist vorgesehen, die bisher noch im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (Freiverkehr) bestehende Börsennotierung der Colonia mit Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zu beenden.

Mit der geplanten Struktur sichert sich der TAG Konzern zum einen 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 durch das beabsichtigte Delisting der Colonia aber auch die Struktur des TAG Konzerns nachhaltig vereinfacht.

e) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns konnten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 128,9 Mio. um 5,5 % auf EUR 136,0 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Mieterlöse waren die im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 und im ersten Quartal 2016 neu übernommenen Bestände sowie das laufende operative Mietwachstum. Das like-for-like-Mietwachstum der letzten zwölf Monate belief sich zum 30. Juni 2016 auf 1,9 % p. a. Ergänzt um die Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das like-for-like-Mietwachstum 3,9 % p. a.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und den Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 108,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 101,1 Mio.). Dies entspricht einer Marge von nahezu 80 % für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 (Vorjahreszeitraum: 79 %). Das Mietergebnis für das zweite Quartal 2016 betrug EUR 55,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 50,4 Mio.), das entspricht einer leicht verbesserten Marge von 81 % (Vorjahreszeitraum: 78 %).

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum Erlöse in Höhe von EUR 37,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 73,5 Mio.). Das Verkaufsergebnis betrug im ersten Halbjahr 2016 EUR 1,7 Mio. nach einem erhöhten Ergebnis aus Verkäufen von EUR 11,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres, der im Wesentlichen auf einen Portfolioverkauf in Berlin zurückzuführen war.

Das Bewertungsergebnis für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 lag bei EUR 4,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,8 Mio.). Davon entfallen EUR 1,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,2 Mio.) auf erstmalige Bewertungen im Rahmen neuer Akquisitionen.

Insbesondere im Rahmen des weiteren Ausbaus des konzerneigenen Hausmeister- und Handwerker-services erhöhten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf EUR 18,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 17,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten überwiegend durch rückläufige IT-Aufwendungen, nach Einführung eines neuen ERP-Systems in den beiden Vorjahren, auf EUR 8,8 Mio. nach EUR 10,3 Mio. im Vergleichszeitraum gesenkt werden.

Im ersten Halbjahr 2016 wirkten sich im Vorjahresvergleich insbesondere die im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 gesenkten Finanzierungskosten aus. Neben der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen im Geschäftsjahr 2015 über EUR 46,5 Mio. wurden kontinuierlich auslaufende Bankverbindlichkeiten zu günstigen Konditionen refinanziert. Das Zinsergebnis, also der Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand, verminderte sich von EUR -48,6 Mio. in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf EUR -43,4 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016.

Insgesamt erzielte die TAG im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016 ein EBT von EUR 45,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 58,4 Mio.) und, nach Berücksichtigung von Ertragsteuern von EUR 5,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,1 Mio.), ein Konzernergebnis von EUR 40,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 48,3 Mio.). Das rückläufige EBT und Konzernergebnis resultiert dabei ganz überwiegend aus dem im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Bewertungs- und Verkaufsergebnis.

Die Funds From Operations aus der laufenden Vermietung (FFO I) – als zentrale Größe zur Messung der operativen Ertragskraft – beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 auf EUR 44,9 Mio. nach EUR 36,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bezogen auf das zweite Quartal 2016 errechnet sich ein FFO I von EUR 23,3 Mio. nach EUR 18,6 im Vergleichszeitraum des Vorjahres und EUR 21,6 Mio. im unmittelbar vorangegangenen ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016. Der FFO I ermittelt sich aus dem EBT des Gesamtkonzerns (inklusive der Ergebnisse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen), bereinigt um nicht-zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Immobilienverkäufen bereinigt.

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 abgelaufenen Halbjahr 2016:

in EUR Mio.	Q2 2016	Q2 2015	H1 2016	H1 2015
Konzernergebnis	22,1	20,3	40,1	48,3
Ertragsteuern/sonstige Steuern	3,6	3,8	5,3	10,1
Finanzergebnis	21,4	23,8	43,3	48,5
EBIT	47,1	47,9	88,7	106,9
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekt)	-19,7	-21,5	-39,8	-43,7
Zahlungswirksame Steuern	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1
Anpassungen				
Bewertungsergebnis	-3,6	0,6	-4,4	-20,8
Abschreibung	0,7	0,8	1,4	1,7
Wertminderungen Immobilien Vorratsvermögen	0,1	0,0	0,1	0,0
Sondereffekte Personalbereich und zusätzliche Projektkosten	0,0	2,4	0,8	4,0
Ergebnis aus Verkäufen	-1,0	-11,5	-1,7	-11,3
FFO I	23,3	18,6	44,9	36,7
CAPEX	-11,7	-9,9	-21,3	-16,7
AFFO	11,6	8,7	23,6	20,0
Verkaufsergebnis	1,0	11,5	1,7	11,3
FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)	24,3	30,1	46,6	48,0
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	132.501	122.183	129.668	121.046
FFO I pro Aktie in EUR	0,18	0,15	0,35	0,30

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2016 auf EUR 3.807,5 Mio. nach EUR 3.794,2 Mio. zum 31. Dezember 2015. Zum 30. Juni 2016 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienbestands EUR 3.609,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3.577,9 Mio.), davon entfallen EUR 3.586,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3.531,1 Mio.) auf den Bereich der Renditeliegenschaften.

Im ersten Halbjahr 2016 wurde das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Platzierung von 5 Mio. Stück eigener Aktien sowie durch den Tausch von eigenen Aktien gegen Colonia Aktien um insgesamt EUR 73,2 Mio. erhöht. Im Juni erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 72,9 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2016 auf insgesamt EUR 1.147,9 Mio. beläuft. Die Eigenkapitalquote stieg zum Stichtag auf 30,1 % nach 29,5 % zum 31. Dezember 2015.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des Net Asset Values (NAV) nach EPRA-Empfehlungen:

	30.06.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.126.425	1.085.121
Latente Steuern Renditeliegenschaften und Derivate	249.661	245.076
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	2.517	5.420
NAV	1.378.603	1.335.617
Anzahl der Aktien (ohne eigene Aktien)	132.501	125.469
NAV je Aktie in EUR	10,40	10,64

Unter Berücksichtigung des Verwässerungseffektes aus der zum 30. Juni 2016 und 31. Dezember 2015 noch ausstehenden Wandelanleihe errechnet sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 10,20 nach EUR 10,45 zum 31. Dezember 2015.

Finanzierungsstruktur

Der LTV beträgt, ohne Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, zum 30. Juni 2016 60,4 % (31. Dezember 2015: 60,7 %) und mit Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen 62,4 % (31. Dezember 2015: 62,7 %). Der LTV ergibt sich als Quotient aus der Nettoliquiditätsposition (Finanzschulden abzüglich liquider Mittel, einschließlich der bereits auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreise) und dem Immobilienvermögen (abzüglich ggf. bereits vereinnahmter Anzahlungen aus Immobilienverkäufen).

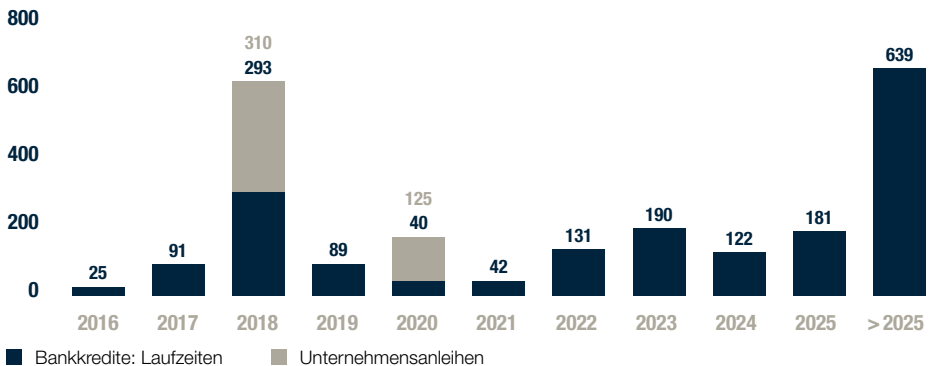
Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter Berücksichtigung von Zinnsicherungsinstrumenten belief sich zum 30. Juni 2016 auf 2,9 % nach 3,1 % zum 31. Dezember 2015. Die gesamten Fremdkapitalkosten, also unter Einbeziehung der Zinssätze für Unternehmens- und Wandelanleihen, beliefen sich zum 30. Juni 2016 (bereits bereinigt um die nach dem Stichtag vorzeitig gewandelte Wandelanleihe) auf 3,2 % nach 3,5 % zum 31. Dezember 2015.

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

WKN A1TNFU	WKN A12T10
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: zu pari (200 Mio. im Aug. 2013)/zu 103 % (110 Mio. im Feb. 2014)	Ausgabekurs: zu pari

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

in EUR Mio.



Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 611 Mio. (2016: EUR 59 Mio.; 2017: EUR 128 Mio.; 2018: EUR 424 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 EUR 611 Mio. beträgt dabei 3,53 %.



Rügen (Mecklenburg-Vorpommern)

f) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Anzahl der Mitarbeiter der TAG am 30. Juni 2016 ist in der Tabelle dargestellt:

	30.06.2016	31.12.2015
Operativ tätige Mitarbeiter	479	462
Verwaltung und Zentralbereiche	105	103
Hausmeister	220	201
Handwerker	28	15
Summe	832	781

g) Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

III. Nachtragsbericht

Weitere wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

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 „Prognose-, 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 I-Prognose von EUR 0,67 je Aktie bzw. EUR 84 Mio. bis EUR 85 Mio., nach einem FFO I von EUR 0,62 je Aktie bzw. EUR 76,3 Mio. 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 im Juli 2016, die zu einer Zinsersparnis von EUR 4,1 Mio. p. a. führt, können wir nunmehr diese FFO I-Prognose in absoluten Zahlen deutlich auf EUR 92 Mio. bis EUR 93 Mio. erhöhen. Daraus ergibt sich auch eine Erhöhung der Prognose auf Basis der einzelnen Aktie auf EUR 0,68.

Hamburg, 10. August 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.586.576	3.531.108
Immaterielle Vermögenswerte	2.470	2.959
Sachanlagen	14.699	14.668
Anteile an assoziierten Unternehmen	112	114
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.815	12.956
Latente Steuern	42.612	43.627
	3.659.284	3.605.432
Kurzfristige Vermögenswerte		
Immobilien des Vorratsvermögens	11.118	12.809
Andere Vorräte	327	348
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.763	29.859
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.830	5.000
Derivative Finanzinstrumente	5	14
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.548	13.194
Liquide Mittel	101.694	103.833
	146.285	165.057
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.965	23.710
	3.807.534	3.794.199

Passiva in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	132.501	125.469
Kapitalrücklage	684.468	618.317
Andere Rücklagen	-403	-2.400
Kumuliertes Konzernergebnis	309.859	343.735
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.126.425	1.085.121
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	21.507	35.431
	1.147.932	1.120.552
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.714.232	1.630.787
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	434.964	434.967
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	71.450	70.942
Derivative Finanzinstrumente	720	1.390
Rückstellungen für Pensionen	5.840	6.020
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.505	3.354
Latente Steuern	236.275	231.589
	2.466.986	2.379.049
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	21.448	17.285
Ertragsteuerschulden	6.455	6.162
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.364	204.088
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.592	14.629
Derivative Finanzinstrumente	1.802	4.044
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	6.420	8.764
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	17	34
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.518	39.592
	192.616	294.598
	3.807.534	3.794.199

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015 (angepasst)	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015 (angepasst)
Umsätze aus Vermietung	136.016	128.918	68.336	64.794
Aufwendungen aus Vermietung	-27.593	-27.773	-13.057	-14.362
Mietergebnis	108.423	101.145	55.279	50.432
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	37.019	73.545	10.010	65.258
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-35.356	-62.208	-9.006	-53.752
Verkaufsergebnis	1.663	11.337	1.004	11.506
Sonstige betriebliche Erträge	3.108	2.772	1.703	1.811
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	4.420	20.832	3.656	-638
Personalaufwand	-18.649	-17.287	-9.388	-9.179
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.439	-1.657	-718	-793
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.814	-10.314	-4.371	-5.285
EBIT	88.712	106.828	47.165	47.854
Beteiligungsergebnis	113	190	57	67
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2	-28	-2	-28
Zinsertrag	1.566	1.757	716	985
Zinsaufwand	-44.952	-50.406	-22.172	-24.839
EBT	45.437	58.341	25.764	24.039
Ertragsteuern	-5.323	-10.067	-3.641	-3.774
Konzernergebnis	40.114	48.274	22.123	20.265
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.115	3.536	232	2.184
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	38.999	44.738	21.891	18.081
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,30	0,37	0,13	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,30	0,35	0,13	0,14

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	40.114	48.274	22.123	20.265
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	2.411	2.337	1.806	1.557
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-414	-548	-306	-371
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	1.997	1.789	1.500	1.186
Konzerngesamtergebnis	42.111	50.063	23.623	21.451
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.115	3.536	232	2.184
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	40.996	46.527	23.391	19.267

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015 (angepasst)
Konzernergebnis	40.114	48.274
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	43.386	48.649
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	207	111
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzanlagen	1.439	1.657
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	-111	-162
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-4.420	-20.832
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-1.143	-10.635
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	2.407	2.572
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	5.115	10.106
Veränderungen der Rückstellungen	3.891	649
Erhaltene Zinsen	1.524	864
Gezahlte Zinsen	-41.449	-44.708
Ertragsteuerzahlungen	1.271	-489
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-3.520	5.569
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-5.187	-4.333
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	43.524	37.292
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	28.996	103.414
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-62.299	-133.346
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-980	-1.018
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	254	1.181
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.029	-29.769
Einzahlungen aus der Ausgabe von eigenen Aktien	58.250	0
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von eigenen Aktien	-1.154	0
Dividendenzahlung	-72.875	-60.293
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	74.407	7.899
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-70.314	-45.155
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	0	-3.605
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.686	-101.154
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.191	-93.631
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	95.910	171.433
Währungsumrechnung	0	-16
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	93.719	77.786

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsrechnung				
Stand 01.01.2016	125.469	618.317	46	-2.446	0	343.735	1.085.121	35.431	1.120.552
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	38.999	38.999	1.115	40.114
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.997	0	0	1.997	0	1.997
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.997	0	38.999	40.996	1.115	42.111
Ausgabe eigener Aktien gegen Colonia Aktien	2.032	14.056	0	0	0	0	16.088	-16.088	0
Ausgabe eigener Aktien	5.000	53.250	0	0	0	0	58.250	0	58.250
Kosten Ausgabe eigener Aktien	0	-1.155	0	0	0	0	-1.155	0	-1.155
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-72.875	-72.875	0	-72.875
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	1.049	1.049
Stand 30.06.2016	132.501	684.468	46	-449	0	309.859	1.126.425	21.507	1.147.932
Stand 01.01.2015	118.586	582.002	46	-5.727	16	258.728	953.651	51.402	1.005.053
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	44.738	44.738	3.536	48.274
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.789	0	0	1.789	0	1.789
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.789	0	44.738	46.527	3.536	50.063
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
Erstkonsolidierung Immobilienobjektgesellschaften	0	29	0	0	0	0	29	2.242	2.271
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	2.216	12.527	0	0	0	0	14.743	12	14.755
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
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-16	0	-16	0	-16
Stand 30.06.2015	122.802	611.852	46	-3.938	0	243.173	973.935	37.187	1.011.122

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

in TEUR		Wohnen nach LIM-Regionen					
		Berlin	Chemnitz	Dresden	Erfurt	Gera	Hamburg
Segment- umsatzerlöse	H1 2016	17.616	10.621	12.847	14.401	14.772	14.403
	H1 2015	16.705	8.781	12.318	14.013	14.403	13.966
Umsatzerlöse Vermietung	H1 2016	17.616	10.621	12.847	14.401	14.772	14.403
	H1 2015	16.705	8.781	12.318	14.013	14.403	13.966
Segment- aufwand	H1 2016	-3.402	-4.045	-2.192	-3.225	-3.844	-2.493
	H1 2015	-3.140	-2.775	-2.357	-3.670	-5.330	-3.380
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	H1 2016	-504	-459	-466	-844	-1.086	-472
	H1 2015	-698	-299	-455	-772	-1.012	-861
Instandhaltung und Modernisierung	H1 2016	-2.399	-3.442	-1.667	-2.104	-2.699	-1.917
	H1 2015	-2.029	-2.290	-1.835	-2.524	-4.165	-1.907
Wertminderungen auf Mietforderungen	H1 2016	-563	-164	-126	-344	-78	-153
	H1 2015	-456	-204	-91	-395	-183	-621
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	H1 2016	64	20	67	67	19	49
	H1 2015	43	18	24	21	30	9
Segmentergebnis I	H1 2016	14.214	6.576	10.655	11.176	10.928	11.910
	H1 2015	13.565	6.006	9.961	10.343	9.073	10.586
Personalkosten (LIM-Region)	H1 2016	-1.052	-722	-532	-604	-1.077	-625
	H1 2015	-1.218	-691	-471	-560	-1.055	-576
Sonstige betriebliche Kosten (LIM-Region)	H1 2016	-176	-113	-118	-107	-61	-133
	H1 2015	-163	-127	-91	-156	-162	-96
Segmentergebnis II	H1 2016	12.986	5.741	10.005	10.465	9.790	11.152
	H1 2015	12.184	5.188	9.399	9.627	7.856	9.914
Segmentvermögen	30.06.2016	491.118	260.394	347.819	385.640	374.448	391.657
	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
15.061	10.414	9.857	15.183	1.301	-460	136.016
13.800	8.686	9.125	14.198	3.339	-416	128.918
15.061	10.414	9.857	15.183	1.301	-460	136.016
13.800	8.686	9.125	14.198	3.339	-416	128.918
-2.698	-3.340	-2.134	-5.616	-363	1.603	-31.749
-2.463	-2.084	-2.030	-5.928	-509	625	-33.042
-596	-720	-423	-559	-222	307	-6.044
-561	-587	-512	-802	-290	224	-6.626
-2.063	-2.327	-1.473	-4.582	-74	1.032	-23.715
-1.887	-1.153	-1.418	-5.153	-150	401	-24.110
-103	-312	-244	-475	-65	265	-2.362
-84	-367	-114	20	-72	0	-2.567
64	19	6	0	-2	-1	372
69	23	14	7	3	0	261
12.363	7.074	7.723	9.567	938	1.143	104.267
11.337	6.602	7.095	8.270	2.830	209	95.876
-838	-402	-516	-959	-233	0	-7.560
-795	-398	-462	-865	-211	0	-7.302
-117	-147	-101	-136	-1	342	-868
-146	-163	-97	-143	-94	437	-1.001
11.408	6.525	7.106	8.472	704	1.485	95.839
10.396	6.041	6.536	7.262	2.525	646	87.573
372.608	282.256	262.094	378.245	63.552	0	3.609.833
373.296	302.309	260.238	375.247	59.644	0	3.577.899

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2016

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sogenannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2015, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten 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 Halbjahresfinanzbericht.

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. Juni 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.

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

Erstmalig 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 zur erhöhen. Die Änderungen bleiben ohne Auswirkungen 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.

	01.01. – 30.06.2015	01.04. – 30.06.2015
	TEUR	TEUR
Sonstige betriebliche Erträge (historisch)	1.911	1.340
Dienstleistungsumsätze	861	471
Sonstige betriebliche Erträge (angepasst)	2.772	1.811
Aufwendungen aus Vermietung (historisch)	-24.706	-13.288
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-495	-278
Aufwendungen aus Vermietung (angepasst)	-25.201	-13.566

- Der bisher noch separat dargestellte Posten Wertminderungen Vorräte und Forderungen wurde aufgelöst. Sofern dieser Wertminderungen auf Mietforderungen betraf, erfolgt der Ausweis nunmehr unter den Aufwendungen aus Vermietung. Wertminderungen auf übrige Forderungen sowie auf Vorräte werden künftig innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt. Da dieser Posten im ersten Halbjahr 2015 vollständig Mietforderungen betraf, waren im Rahmen der Anpassung von Vorjahreszahlen ausschließlich die Aufwendungen aus Vermietung betroffen.

	01.01.–30.06.2015 TEUR	01.04.–30.06.2015 TEUR
Aufwendungen aus Vermietung (nach o. g. Umgliederung)	-25.201	-13.566
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.572	-796
Aufwendungen aus Vermietung (angepasst)	-27.773	-14.362

- 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.

	01.01.–30.06.2015 TEUR	01.04.–30.06.2015 TEUR
historisch		
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	4.893	2.234
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.191	-1.811
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	702	423
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	68.652	63.024
Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	-58.017	-51.941
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	10.635	11.083
angepasst		
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	73.545	65.258
Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien	-62.208	-53.752
Verkaufsergebnis	11.337	11.506

- 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.

	01.01.–30.06.2015 TEUR	01.04.–30.06.2015 TEUR
historisch		
Neubewertung der Renditeigenschaften	-395	-395
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeigenschaften	21.227	-243
angepasst		
Bewertungsergebnis Renditeigenschaften	20.832	-638

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

	01.01.–30.06.2015 TEUR	01.04.–30.06.2015 TEUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen (historisch)	-10.287	-5.270
Sonstige Steuern	-27	-15
Sonstige betriebliche Aufwendungen (angepasst)	-10.314	-5.285

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



Berlin

Angaben zu einzelnen Positionen der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

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

Renditeliegenschaften	2016	2015
Stand per 1. Januar	3.531.108	3.331.600
Zugang aus Kauf von Immobilien	39.500	116.136
Capex und sonstige nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	22.799	17.079
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-1.847	-1.816
Veräußerungen	-9.404	-54.033
Marktwertveränderungen	4.420	20.832
Stand per 30. Juni	3.586.576	3.429.799

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 Marktes 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 Wertes 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 2015 in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich auf durchschnittlich 8,1%.

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Marktes für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Immobilien um rund EUR 210 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 51 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 52 Mio.).

Liquide Mittel

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

Finanzmittelfonds	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	101.694	103.833
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-7.975	-7.923
Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung	93.719	95.910

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive latente Steuern	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	53.994	53.014
Derivate Finanzinstrumente	809	1.218
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-12.191	-10.605
	42.612	43.627

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

Passive latente Steuern	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Bewertung Renditeliegenschaften	250.471	243.913
Übrige (einschließlich Saldierungen)	-14.196	-12.324
	236.275	231.589

Eigenkapital

Im März 2016 erfolgten zwei Kapitalerhöhungen mit der Platzierung eigener Anteile bei institutionellen Investoren sowie mit dem Tausch eigener Anteile gegen Aktien der Tochtergesellschaft Colonia. Weiterhin wurde eine Dividende von EUR 0,55 je Aktie ausgeschüttet. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf den Konzernlagebericht.

Aufwendungen aus Vermietung

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR (angepasst)
Instandhaltungsaufwand	13.085	13.648
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	5.977	5.431
Betriebskosten Leerstand	6.169	6.127
Wertminderungen auf Mietforderungen	2.362	2.567
Gesamt	27.593	27.773

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufsergebnis	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	34.216	68.652
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-33.073	-58.017
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	1.143	10.635
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.803	4.893
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.283	-4.191
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	520	702
Gesamt	1.663	11.337

Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 lag bei EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) und resultiert mit EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 21,2 Mio.) aus der erstmaligen Bewertung neu erworbener Renditeliegenschaften und mit EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR -0,4 Mio.) aus der Bewertung bereits vorhandener Renditeliegenschaften.

Sonstige betriebliche Erträge

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge sind nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Erträge	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR (angepasst)
Umsätze aus Dienstleistungen	992	861
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	731	324
Sonstige periodenfremde Erträge (z.B. Erträge aus wertberechtigten Forderungen)	929	919
Übrige	456	668
Gesamt	3.108	2.772

Finanzergebnis

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

Finanzergebnis	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR
Beteiligungsergebnis	113	190
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2	-28
Zinsertrag	1.566	1.757
Zinsaufwand	-44.952	-50.406
Finanzergebnis	-43.275	-48.487
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Wandelschuldverschreibungen	508	1.004
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Unternehmensanleihen	364	364
Nicht-zahlungswirksame Zinsen derivative Finanzinstrumente	568	133
Sondereffekte (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen) und sonstige nicht-zahlungswirksame Zinsen	2.020	3.303
Zahlungswirksames Finanzergebnis (ohne Sondereffekte)	-39.815	-43.683

Ertragsteuern

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Ertragsteuern ersichtlich:

Ertragsteuern	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern laufendes Geschäftsjahr	628	229
Tatsächliche Ertragsteuern Vorjahre	-420	-118
Latenter Steueraufwand	5.115	9.956
Gesamt	5.323	10.067

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Zum 30. Juni 2016 wurde darüber hinaus 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 wird.

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

	01.01.–30.06.2016 TEUR	01.01.–30.06.2015 TEUR (angepasst)
Segmentergebnis II	95.839	87.573
Aktivierte Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	9.627	9.584
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-6.169	-6.127
Verkaufsergebnis	1.663	11.337
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	4.420	20.832
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-11.089	-9.985
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.439	-1.657
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-4.140	-4.729
Finanzergebnis	-43.275	-48.487
EBT	45.437	58.341

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

Beizulegender Zeitwert	Bemessungshierarchie	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.586.576	3.531.108
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	5	14
Passiva			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	343	584
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	2.179	4.850

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

30. Juni 2016	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie*	Zeitwert TEUR	Bemessungs- hierarchie
Aktiva				
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen	7.345	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.470	LaR	5.470	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.763	LaR	10.763	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.548	LaR	18.548	Stufe 2
Liquide Mittel	101.694	LaR	101.694	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.840.596	AmC	1.879.913	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	71.467	AmC	83.999	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	441.384	AmC	457.200	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.505	AmC	3.505	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.592	AmC	17.592	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.518	AmC	12.518	Stufe 2
31. Dezember 2015				
Aktiva				
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
Passiva				
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 Renditeeigenschaften 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 Marktzinses.

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

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert, auch waren keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

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

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. August 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Konzernsegmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 10. August 2016

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Madsen
Wirtschaftsprüfer

Krüger
Wirtschaftsprüfer



VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 10. August 2016



Claudia Hoyer
COO



Martin Thiel
CFO



Dr. Harboe Vaagt
CLO

FINANZKALENDER DER TAG

VERÖFFENTLICHUNGEN

11. August 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2016
10. November 2016	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2016

KONFERENZEN

7. September 2016	EPRA Conference, Paris
13.–14. September 2016	UBS Best of Germany One on One Conference, New York
19. September 2016	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
21. September 2016	Baader Investment Conference, München
29. September 2016	Société Générale Pan-European Real Estate Conference, London

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 zweiten 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

www.tag-ag.com