



# ZWISCHEN MITTEILUNG 2021

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

| <b>Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b> | <b>01.01. - 31.03.2021</b> | <b>01.01. - 31.03.2020</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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                       |

| <b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>                            | <b>31.03.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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              |

| <b>Portfoliodaten</b>                             | <b>31.03.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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               |

| <b>Mitarbeiter*innen</b>     | <b>31.03.2021</b> | <b>31.03.2020</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl der Mitarbeiter*innen | 1.360             | 1.303             |

| <b>Kapitalmarktdaten</b>  |                     |
|---|---------------------|
| 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 Wertssteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung 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 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.

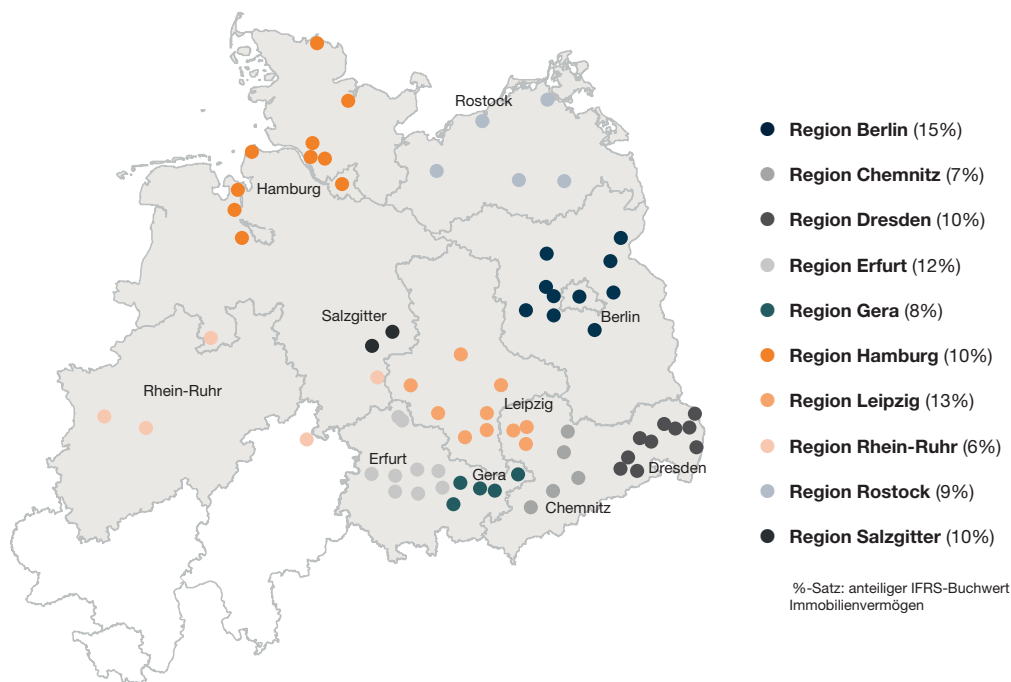
Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit 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 ausgebauten 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 <sup>2</sup>                                   | 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 <sup>2</sup> (gesamt)          | 5,58       | 5,57       |
| Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (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

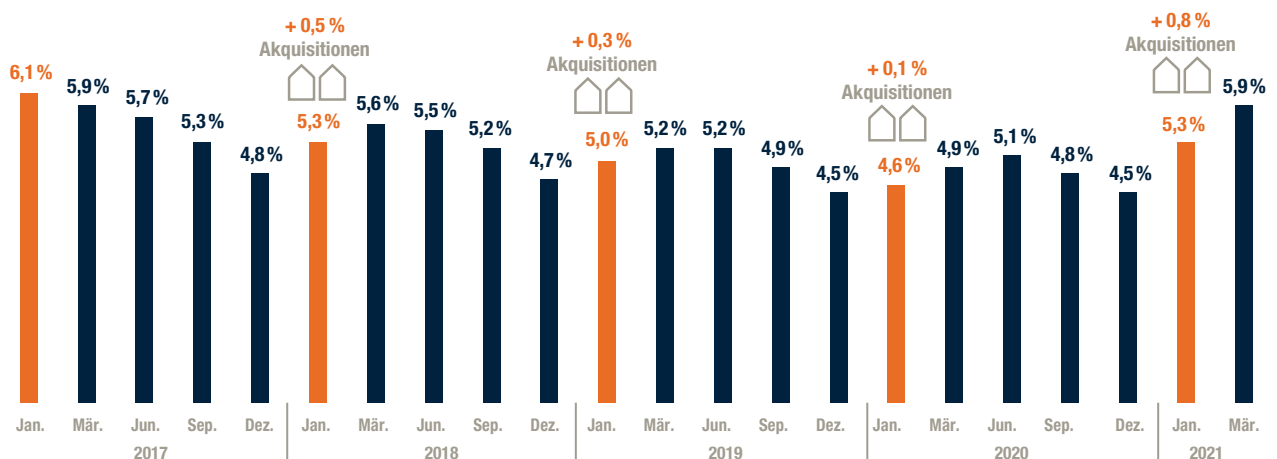
Ankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 nicht.

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:

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

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.

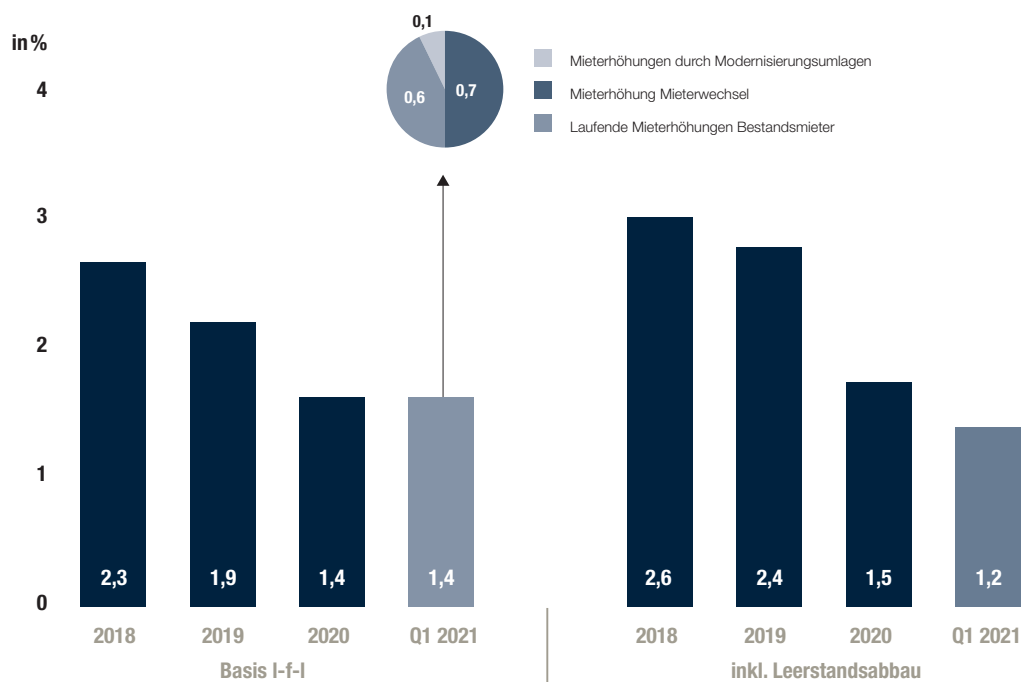
### Mietwachstum

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 m<sup>2</sup> auf dem Niveau zum Ende des Geschäftsjahres 2020. Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 5,80 je m<sup>2</sup>, hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,77 je m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> | IFRS Buchwert 31.03.2021 EUR Mio. | Ist-Rendite % | Leerstand 31.03.2021 in % | Leerstand** 31.12.2020 in % | Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> | Neuvermietungsmiete EUR / m <sup>2</sup> | I-f-I Mietwachstum (y-o-y) % | I-f-I Mietwachstum gesamt*** (y-o-y) % | Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup> | Capex EUR / m <sup>2</sup> |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|--|---|----------------------------|
| 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                       |
| <b>Wohn-einheiten</b>                          | <b>86.971</b> | <b>5.134.102</b>      | <b>5.736,0</b>                    | <b>5,5%</b>   | <b>5,9%</b>               | <b>4,5%</b>                 | <b>5,48</b>                          | <b>5,80</b>                              | <b>1,4%</b>                  | <b>1,2%</b>                            | <b>1,88</b>                                 | <b>2,80</b>                |
| Akquisitionen****                              | 0             | 0                     | 0,5                               | -             | -                         | -                           | -                                    | -  | -                            | -                                      | -   | -                          |
| Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen) | 1.137         | 144.726               | -                                 | -             | 15,9%                     | 16,1%                       | 8,57                                 | -  | -                            | -                                      | -   | -                          |
| <b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>         | <b>88.108</b> | <b>5.278.828</b>      | <b>5.736,5</b>                    | <b>5,8%</b>   | <b>6,1%</b>               | <b>5,6%</b>                 | <b>5,56</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                     | <b>-</b>                               | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                   |
| Sonstige*                                      | 152           | 19.850                | 88,7                              | 3,9%          | 5,0%                      | 6,3%                        | 10,84                                | -  | -                            | -                                      | -   | -                          |
| <b>Gesamt-portfolio</b>                        | <b>88.260</b> | <b>5.298.678</b>      | <b>5.825,2</b>                    | <b>5,7%</b>   | <b>6,1%</b>               | <b>5,6%</b>                 | <b>5,58</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                     | <b>-</b>                               | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                   |

\* 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,

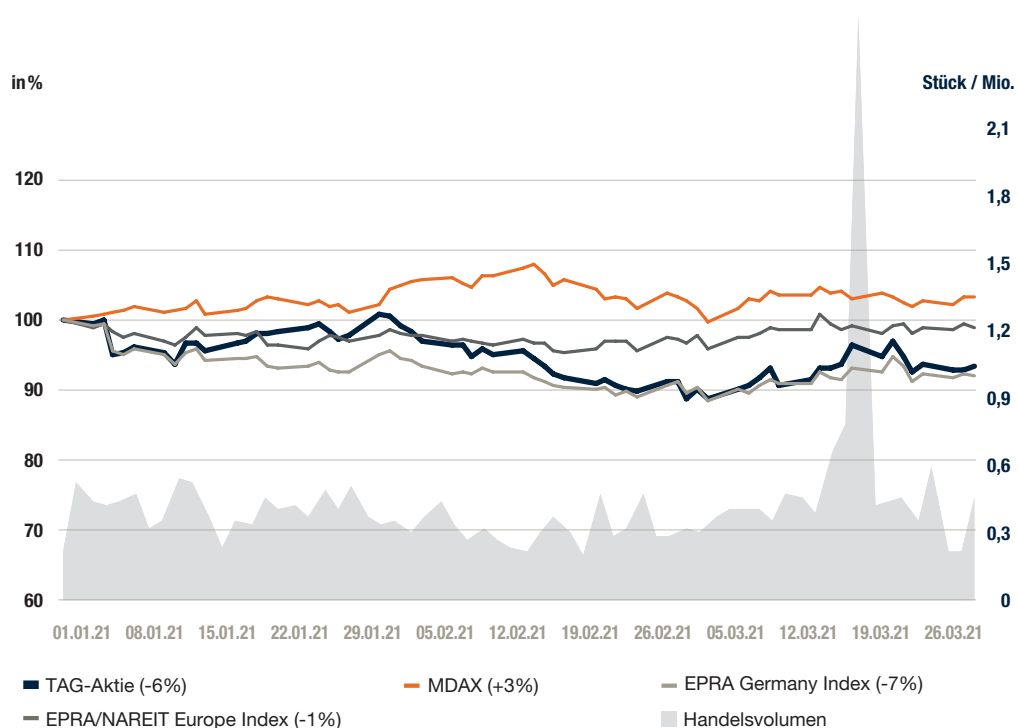
davon 5.731 in Wrocław sowie 2.303 Einheiten in Poznań und 993 Einheiten in Łódź. Gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020 (8.742 Einheiten, davon 5.140 in Wrocław, 2.662 Einheiten in Poznań und 940 Einheiten in Łódź) wurde diese Pipeline damit um 285 Wohnungen erweitert.

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.

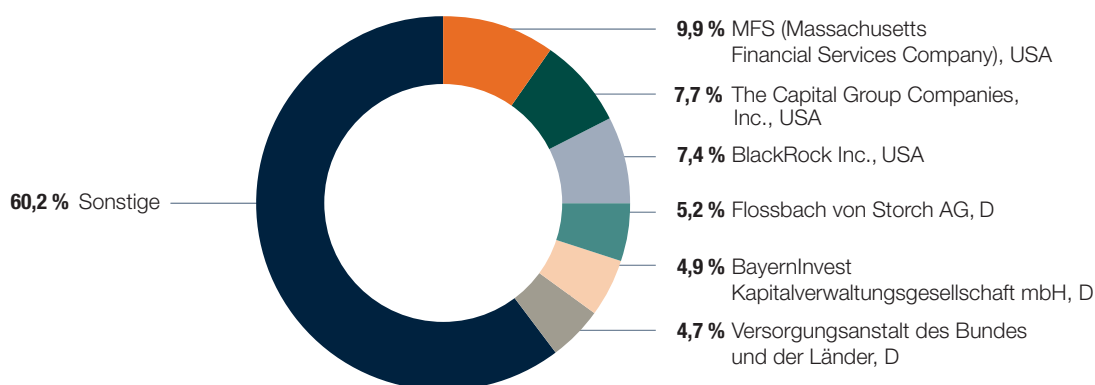
Der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verzeichnete im ersten Quartal des Geschäftsjahres einen Rückgang um 1%. Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 3%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen 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                |
| <b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b> | <b>1,9</b>          | <b>0,8</b>          |

### 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                 |
| <b>Mieterträge nach IFRS 16</b>                                      | <b>92,2</b>         | <b>88,2</b>         |
| Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten             | 19,4                | 18,6                |
| Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung | 2,1                 | 2,0                 |
| <b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>                           | <b>21,5</b>         | <b>20,6</b>         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>113,7</b>        | <b>108,9</b>        |

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:

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

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:

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

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:

| <b>Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.</b>        | <b>01.01. - 31.03.2021</b> | <b>01.01. - 31.03.2020</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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                        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>15,2</b>                | <b>14,0</b>                |
| Wertminderungsaufwand                                  | -0,1                       | -0,1                       |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen                      | -8,3                       | -8,1                       |
| <b>Dienstleistungsergebnis</b>                         | <b>6,8</b>                 | <b>5,8</b>                 |

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

| <b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b> | <b>01.01. - 31.03.2021</b> | <b>01.01. - 31.03.2020</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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                        |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>1,6</b>                 | <b>1,6</b>                 |

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:

| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>      | <b>01.01. - 31.03.2021</b> | <b>01.01. - 31.03.2020</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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                        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>4,5</b>                 | <b>5,1</b>                 |



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:

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

Die Ertragsteuern setzten sich wie folgt zusammen:

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

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 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>34,5</b>         | <b>32,1</b>         |
| Eliminierung Konzernergebnis Polen   | -0,8                | 1,0                 |
| <b>Konzernergebnis Deutschland</b>   | <b>33,7</b>         | <b>33,1</b>         |
| Ertragsteuern  | 8,5                 | 7,1                 |
| Finanzergebnis   | 13,2                | 11,7                |
| <b>EBIT</b>  | <b>55,5</b>         | <b>51,9</b>         |
| Bewertungsergebnis   | 0,7                 | 0,9                 |
| Abschreibungen   | 1,9                 | 1,7                 |
| Verkaufsergebnis   | -1,1                | 0,4                 |
| <b>EBITDA (bereinigt)</b>  | <b>57,0</b>         | <b>54,9</b>         |
| 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                |
| <b>FFO I</b>   | <b>45,6</b>         | <b>42,0</b>         |
| Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen  | -1,1                | -1,2                |
| <b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>  | <b>44,6</b>         | <b>40,8</b>         |
| Modernisierungs-Capex  | -13,3               | -19,5               |
| <b>AFFO</b>  | <b>31,3</b>         | <b>21,3</b>         |
| Verkaufsergebnis Deutschland   | 1,1                 | -0,4                |
| Geschäftstätigkeit Polen   | 1,9                 | 0,7                 |
| <b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>                                       | <b>48,6</b>         | <b>42,3</b>         |
| Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)                                    | 146.296             | 146.314             |
| <b>FFO I je Aktie in EUR</b>   | <b>0,31</b>         | <b>0,29</b>         |
| <b>AFFO je Aktie in EUR</b>  | <b>0,21</b>         | <b>0,15</b>         |
| Gewichtete Anzahl Aktien (verwässert, in Tsd.)                                     | 147.334             | 161.168             |
| <b>FFO I je Aktie in EUR</b>   | <b>0,31</b>         | <b>0,26</b>         |
| <b>AFFO je Aktie in EUR</b>  | <b>0,21</b>         | <b>0,13</b>         |

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:

| <b>Renditeliegenschaften in EUR Mio.</b>                  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Stand per 01. Januar</b>                               | <b>5.819,2</b> | <b>5.200,0</b> |
| 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           |
| <b>Stand per 31. März</b>                                 | <b>5.873,5</b> | <b>5.263,4</b> |

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:

| <b>in EUR Mio.</b>   | <b>01.01. - 31.03.2021</b> | <b>01.01. - 31.03.2020</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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                        |
| <b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio</b> | <b>14,4</b>                | <b>20,7</b>                |

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                 |
| <b>Investitionen Gesamtportfolio</b> | <b>143,1</b>        | <b>97,4</b>         |

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 m<sup>2</sup> 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         |
| <b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b> | <b>401,0</b> | <b>320,0</b> |

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           |
| <b>EPRA NTA (verwässert)</b>   | <b>3.262,0</b> | <b>3.234,2</b> |
| Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)                    | 147.369        | 147.333        |
| <b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>                               | <b>22,13</b>   | <b>21,95</b>   |

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.

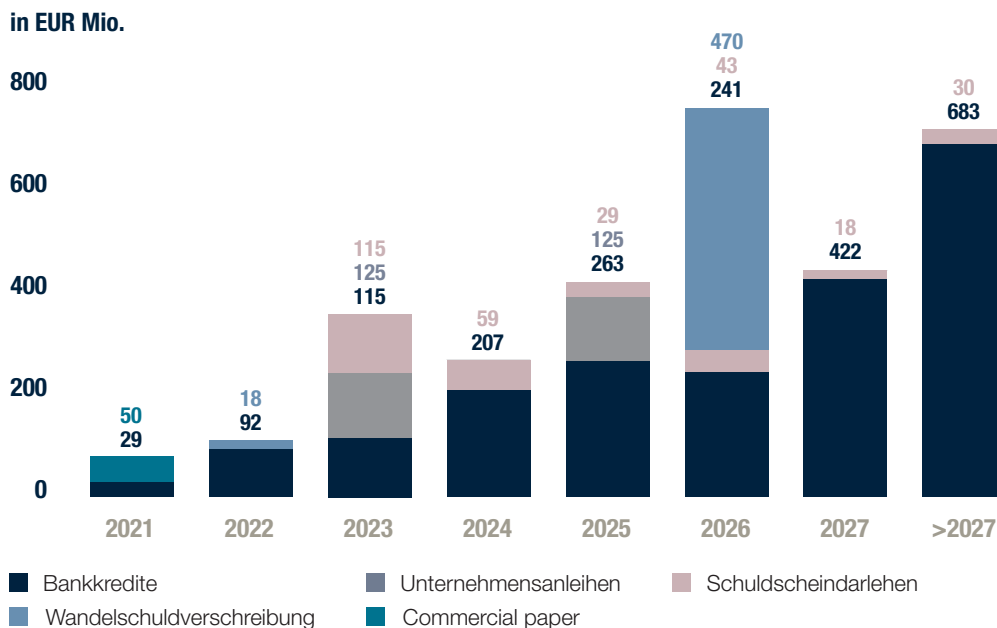
Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

| 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         |
| <b>Nettofinanzverschuldung</b>   | <b>2.707,5</b>                               | <b>2.714,9</b> |
| 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           |
| <b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>  | <b>6.017,1</b>                               | <b>5.984,5</b> |
| Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe | -10,4  | -8,0           |
| Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens          | 39,3   | 40,9           |
| <b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>                       | <b>6.046,0</b>                               | <b>6.017,4</b> |
| <b>LTV</b>   | <b>44,8%</b>                                 | <b>45,1%</b>   |

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

| <b>Aktiva in TEUR</b>                                    | <b>31.03.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                       |                   |                   |
| 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            |
|  | <b>6.003.338</b>  | <b>5.949.235</b>  |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                       |                   |                   |
| 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           |
|  | <b>566.610</b>    | <b>474.851</b>    |
| <b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b> | <b>29.302</b>     | <b>53.898</b>     |
|  | <b>6.599.250</b>  | <b>6.477.985</b>  |



| <b>Passiva in TEUR</b>  | <b>31.03.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Eigenkapital</b>   |                   |                   |
| 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            |
|   | <b>2.709.024</b>  | <b>2.681.528</b>  |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   |                   |                   |
| 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           |
|   | <b>3.562.864</b>  | <b>3.428.690</b>  |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   |                   |                   |
| 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            |
|   | <b>326.276</b>    | <b>366.969</b>    |
| <b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b> | <b>1.085</b>      | <b>798</b>        |
|   | <b>6.599.250</b>  | <b>6.477.985</b>  |

## 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           |
| <b>Mietergebnis</b>  | <b>67.511</b>     | <b>65.977</b>     |
| Umsätze aus Verkauf von Immobilien   | 46.239            | 13.791            |
| Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien  | -43.207           | -14.812           |
| <b>Verkaufsergebnis</b>  | <b>3.032</b>      | <b>-1.021</b>     |
| Umsätze aus Dienstleistungen   | 15.239            | 14.011            |
| Wertminderungsaufwand  | -120              | -82               |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen  | -8.336            | -8.132            |
| <b>Dienstleistungsergebnis</b>   | <b>6.782</b>      | <b>5.797</b>      |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 1.576             | 1.570             |
| Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften<br>und Bewertung von Vorratsimmobilien | -747              | -941              |
| Personalaufwand  | -15.133           | -13.923           |
| Abschreibungen   | -1.964            | -1.656            |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -4.523            | -5.134            |
| <b>EBIT</b>  | <b>56.533</b>     | <b>50.669</b>     |
| Sonstiges Finanzergebnis   | -1.250            | 823               |
| Zinsertrag   | 106               | 203               |
| Zinsaufwand  | -12.162           | -12.759           |
| <b>EBT</b>   | <b>43.227</b>     | <b>38.936</b>     |
| Ertragsteuern  | -8.677            | -6.810            |
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>34.550</b>     | <b>32.126</b>     |
| davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend                       | 1.272             | 836               |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend                              | 33.278            | 31.290            |
| <b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>  |                   |                   |
| 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              |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                | <b>46.115</b>       | <b>16.927</b>       |
| 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              |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                       | <b>-34.539</b>      | <b>25.095</b>       |
| 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                |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                      | <b>69.702</b>       | <b>66.868</b>       |
| Zahlungswirksame Veränderungen  | 81.278              | 108.890             |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 320.019             | 88.686              |
| Auswirkungen von Wechselkursänderungen  | -252                | -3.306              |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>401.045</b>      | <b>194.270</b>      |

## 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 <sup>th</sup> 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 <sup>th</sup> 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](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)