



# ZWISCHEN MITTEILUNG 2022

ZUM 1. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01. - 31.03.2022</b>	<b>01.01. - 31.03.2021</b>
Netto-Ist-Miete	84,3	83,1
EBITDA (bereinigt)	58,9	57,0
Konzernergebnis	32,3	34,5
FFO I pro Aktie in EUR	0,33	0,31
FFO I	47,8	45,6
AFFO pro Aktie in EUR	0,22	0,21
AFFO	32,5	31,3
FFO II pro Aktie in EUR	0,31	0,33
FFO II	45,8	48,6

<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanzsumme	8.236,8	7.088,6
Eigenkapital	3.157,1	3.129,5
Eigenkapitalquote in %	38,3	44,1
LTV in %	47,3	43,2
EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie in EUR	24,13	25,54

<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Einheiten Deutschland	87.539	87.576
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	37.294	12.557
Immobilienvolumen (gesamt)	7.483,2	6.735,3
Immobilienvolumen Deutschland	6.396,2	6.387,4
Immobilienvolumen Polen	1.087,0	347,9
Leerstand in % (gesamt, Deutschland)	6,0	5,7
Leerstand in % (Wohneinheiten, Deutschland)	5,7	5,4
I-f-I Mietwachstum in % (Deutschland)	1,4	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau, Deutschland)	1,5	1,3

<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.910	1.360

<b>Kapitalmarktdaten</b>	
Marktkapitalisierung zum 31.03.2022 in EUR Mio.	3.010,5
Grundkapital zum 31.03.2022 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.03.2022 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.03.2022 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.400.831
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,93%
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02
Geschäftsentwicklung	04
Konzernbilanz	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Konzerngesamtergebnisrechnung	27
Konzernkapitalflussrechnung	28
Eigenkapitalveränderungsrechnung	29
Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben	30
TAG-Finanzkalender /Kontakt	40

# GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022

### 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 bewirtschaftet die TAG zum 31. März 2022 rund 87.500 (31. Dezember 2021: rund 87.600) Wohnungen in Deutschland. Die Vermietungstätigkeit in Polen wurde Mitte des Jahres 2021 aufgenommen, dort bewirtschaftet die TAG zum 31. März 2022 rund 500 (31. Dezember 2021: rund 400) Mietwohnungen. Das Portfolio in Polen umfasst zum Stichtag, nach der zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Übernahme der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“), Polens größtem Wohnungsentwickler, rund 700 fertiggestellte Wohnungen (davon ca. 500 Mietwohnungen und ca. 200 zum Verkauf bestimmte Wohnungen) sowie eine vertraglich gesicherte Projektpipeline zum Bau von weiteren rund 36.600 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 12.100 Einheiten), wovon rund 18.500 Einheiten (31. Dezember 2021: rund 8.800 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung und rund 18.100 (31. Dezember 2021: rund 3.300 Einheiten) Einheiten zum Verkauf vorgesehen sind.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2022 EUR 3,0 Mrd. (31. Dezember 2021: EUR 3,6 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerker\*tätigkeiten 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 in Deutschland 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 dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht in Deutschland 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.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 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, bildete hier die erste Plattform für die weitere Entwicklung, die 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. Zum Stichtag verfügte Vantage über eine gesicherte Pipeline zum Bau von rund 12.500 Wohnungen. Am 31. März 2022 wurde mit dem Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. die Marktpräsenz im polnischen Wohnungsmarkt noch einmal deutlich ausgebaut, zu diesem Stichtag wurde insofern die gesicherte Pipeline um weitere rund 24.800 Wohnungen erweitert.

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, fünftgrößtes 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, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Mit dem Erwerb der ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahren den Aufbau eines Bestandes von ca. 19.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.



## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Seit Ende Februar 2022 beeinflussen die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine die konjunkturelle Entwicklung zunehmend und Prognosen sind mit größeren Unsicherheiten behaftet. Laut Ifo Geschäftsklimaindex hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft auf niedrigem Niveau stabilisiert, der Index ist im April auf 91,8 Punkte gestiegen, nach 90,8 Punkten im März. Nach dem ersten Schock über den russischen Angriff auf die Ukraine zeigt sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähig. Dennoch bleibt die Konjunkturprognose des Ifo Instituts zurückhaltend: Um den Unwägbarkeiten im Hinblick auf den weiteren Verlauf des russisch-ukrainischen Krieges Rechnung zu tragen, wurden für die Prognose zwei Szenarien in Betracht gezogen: Das Basisszenario geht nur von einer vorübergehenden Zunahme der Rohstoffpreise, Lieferengpässe und Unsicherheit aus. Im Alternativszenario verschärft sich die Situation zunächst noch, bevor ab der Jahresmitte eine allmähliche Entspannung einsetzen könnte. Unter diesen Annahmen dürfte das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr nur noch um 3,1% (Basisszenario) bzw. 2,2% (Alternativszenario) ansteigen und damit spürbar weniger als bislang erwartet (3,7%). Die Gefahren einer weiteren Eskalation im Ukrainekrieg könnten die wirtschaftliche Entwicklung jedoch zunehmend belasten.

Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität wurden von der Europäischen Zentralbank (EZB) im April 2022 unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,50% belassen. Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen richtet sich weiterhin nach der Forward Guidance des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung, die Inflation auf mittlere Sicht bei 2% zu stabilisieren. Dennoch kam es in den ersten Monaten des Jahres 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Zinsen an den Kapitalmärkten, da Investoren bereits jetzt Zinserhöhungen vonseiten der EZB einpreisen. Für das Gesamtjahr 2022 wird aktuell angesichts der gestiegenen Energie- und Rohstoffkosten von einer mittleren Inflationsrate von 5,7% ausgegangen. Kurzfristig wird sich die Teuerung weiter auf hohem Niveau verfestigen. Erst für das Jahr 2023 wird von einer gewissen Normalisierung ausgegangen und eine Inflationsrate von 2,2% geschätzt. Abzuwarten bliebe der geldpolitische Kurs der EZB im weiteren Jahresverlauf, um der hohen Inflation Einhalt zu gebieten.

Nach Analysen von CBRE Research bleibt der deutsche Immobilien-Investmentmarkt vor dem Hintergrund der weiter gestiegenen exogenen Risiken im Investorenfokus, da die Investments als nachhaltig und mit langfristig gesicherten Cashflows eingestuft werden. Entscheidungsprozesse könnten sich aber angesichts der höheren exogenen Risikoparameter, vor allem mit Blick auf das Zinsumfeld, verlängern.

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Polen

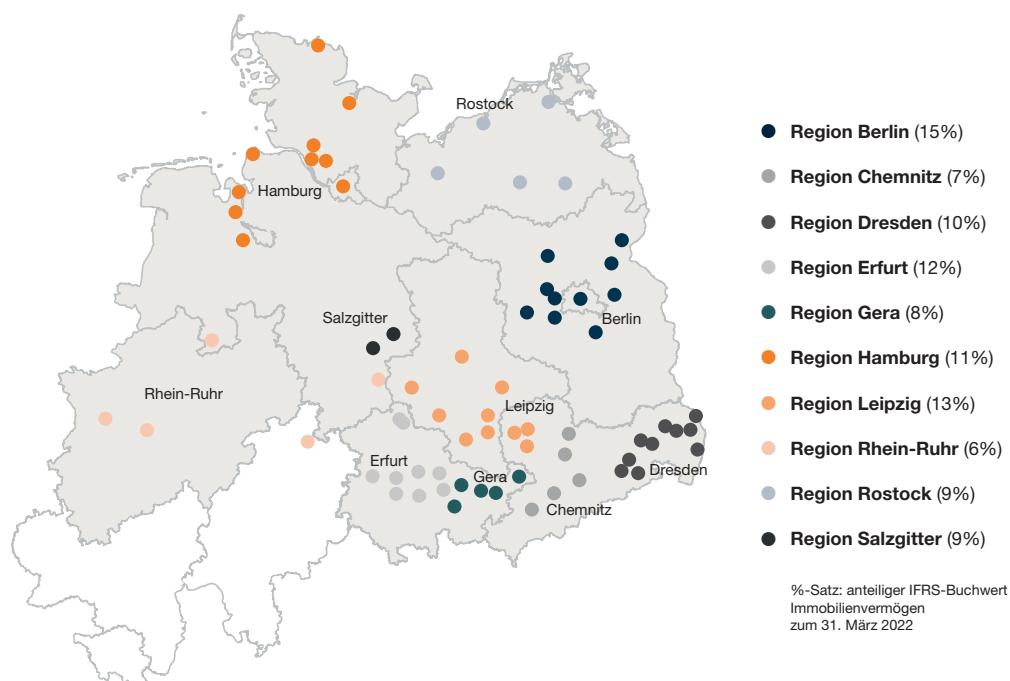
In Polen bleiben die Aussichten für die Wirtschaft grundsätzlich positiv. In ihrer Herbstprognose korrigierte die Europäische Kommission ihre Aussichten jedoch leicht nach unten, für das Jahr 2022 wird ein reales BIP-Wachstum von 5,2% prognostiziert, nachdem im Sommer 2021 noch von plus 5,4% ausgegangen wurde. Deutlichere Korrekturen nahm Polens Notenbank vor. Sie senkte ihren Ausblick für das BIP-Wachstum im Jahr 2022 von 5,4% Prozent auf 4,9%.

Die Deutsch-Polnische Industrie- und Handelskammer (AHK Polen) beschreibt in Meldungen aus Ende April 2022 keine Anzeichen, dass Polen an Attraktivität verliert. Zwar habe der Krieg in der Ukraine zunächst zu Unsicherheiten bei Investoren geführt, die weniger mit Polen, sondern vor allem mit der allgemeinen Weltlage und Kostenrisiken zu tun hatten. Nach einer Neubewertung der Situation durch die Unternehmen werde jedoch beobachtet, dass pausierte Vorhaben wieder aufgegriffen werden. Investoren schätzen es als sehr vorteilhaft ein, dass Polen fest in internationale Organisationen wie die NATO und die EU eingebunden ist.

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG in Deutschland

### Überblick

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Quartals 2022 rund 87.500 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 Deutschlands und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten Deutschland	31.03.2022	31.12.2021
Einheiten	87.539	87.576
Fläche in m <sup>2</sup>	5.256.617	5.263.883
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.396,2	6.387,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	335,9	335,8
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,67	5,64
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,56	5,55
Leerstand in % (gesamt)	6,0	5,7
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,7	5,4
I-f-I Mietwachstum in %	1,4	1,5
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,5	1,3

\* EUR 7.483,2 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.087,0 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

### An- und Verkäufe in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 in Deutschland

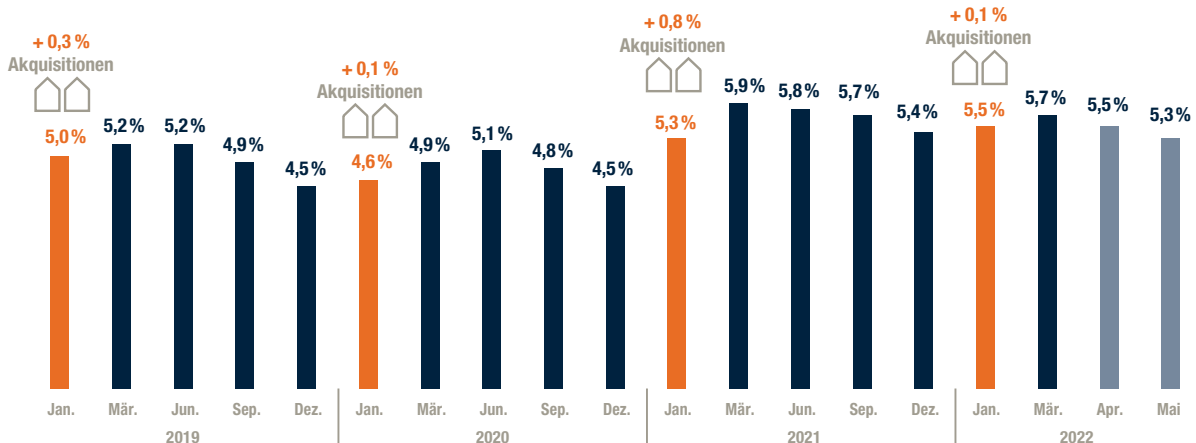
Ankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 nicht.

Für 321 Wohnungen wurden im ersten Quartal 2022 Verkaufsverträge beurkundet. Der Verkaufspreis und der Nettoliquiditätszufluss lag insgesamt bei EUR 12,9 Mio. bzw. dem 12,8-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Aus diesen Verkäufen wird ein leichter Buchverlust von EUR 0,3 Mio. erwartet. Der durchschnittliche Leerstand der verkauften Wohnungen liegt bei ca. 15%.

### Leerstandsentwicklung

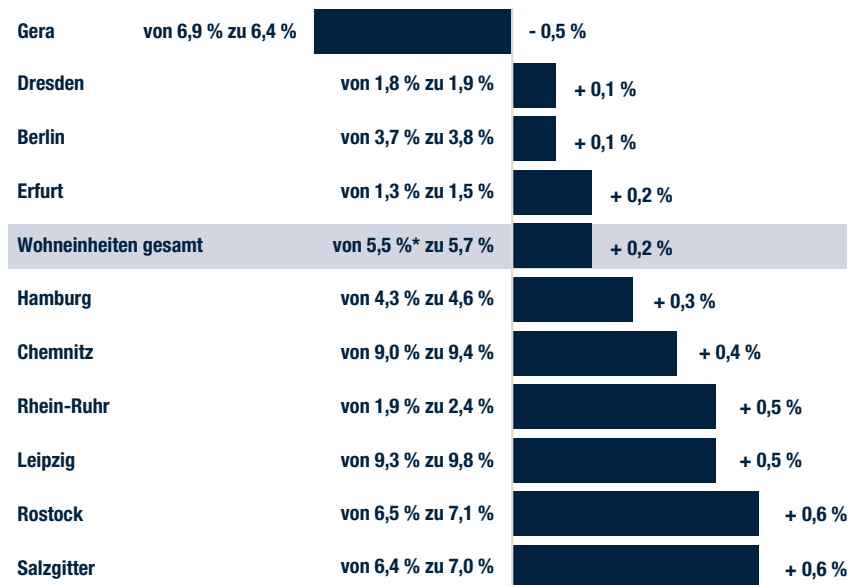
Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 war ein leichter Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns um 0,2%-Punkte auf 5,7% im März 2022 zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist durchaus saisonal zu erklären, wie ein Rückblick auf die ersten Quartale der Vorjahre zeigt, da in dieser Zeit regelmäßig überdurchschnittlich viele Mieter\*innen aus ihren Wohnungen ausziehen und das Vermietungsgeschäft zum Ende eines Geschäftsjahres eher reduziert verläuft. Bereits im April 2022 war jedoch eine Reduzierung des Leerstands auf den Wert zu Jahresbeginn von 5,5% zu verzeichnen. Zu Beginn des Monats Mai 2022 reduzierte sich der Leerstand weiter und belief sich auf ca. 5,3%. Damit ist die TAG im Hinblick auf die für das vollständige Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,3%- bis 0,5%-Punkte vorsieht, aktuell sehr gut positioniert.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren seit 2019 und in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2022:





Zu der Entwicklung des Leerstands im ersten Quartal 2022 haben die von der TAG bewirtschafteten deutschen Regionen (Veränderung in %- Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) wie folgt beigetragen:



\* Stand zum 1. Januar 2022

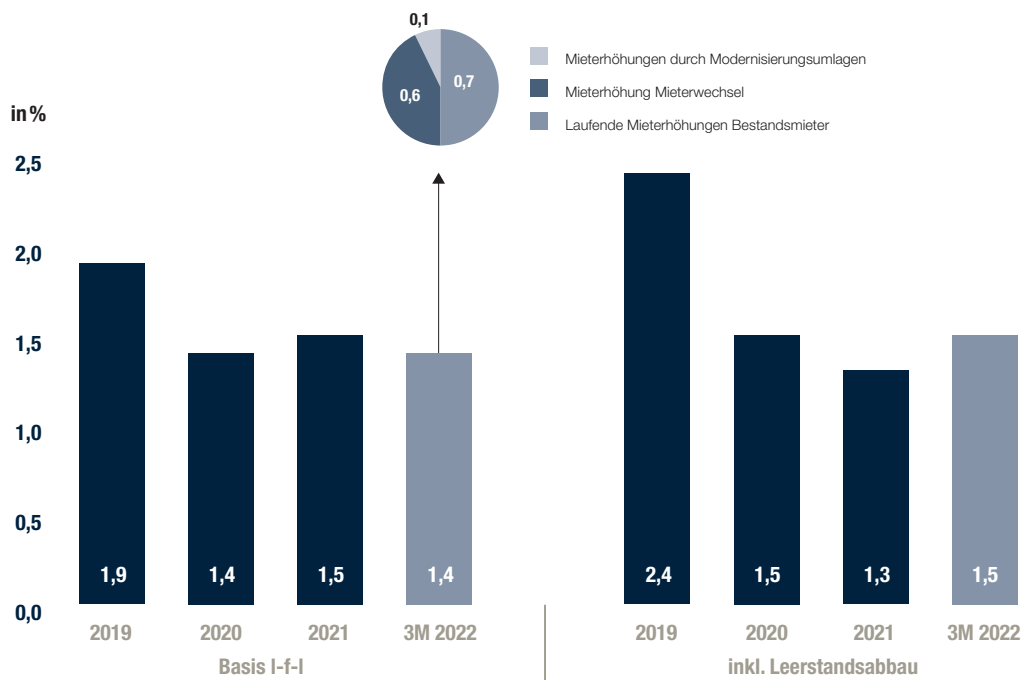
Im deutschen Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. März 2022 bei 6,0 % nach 5,7% zum Ende des Vorjahres.

## Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug in Deutschland im ersten Quartal 2022 auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,4% nach 1,5% zum Jahresende 2021. 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 0,8% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,1% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,5% (1,3% im Geschäftsjahr 2021). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2022 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% wird somit weiter aufrechterhalten.

Die nachfolgende Grafik zeigt noch einmal zusammengefasst die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios in Deutschland blieb in den ersten drei Monaten 2022 mit EUR 5,56 je m<sup>2</sup> auf dem Niveau zum Ende des Geschäftsjahres 2021 (EUR 5,55 je m<sup>2</sup>). Neuvermietungen erfolgten im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 zu durchschnittlich EUR 5,81 je m<sup>2</sup>, und blieben damit ebenfalls in etwa auf dem Niveau zum Ende des Vorjahres (EUR 5,82 je m<sup>2</sup>).

### 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 31.03.2022 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand 31.03.2022 in %	Leerstand** Dez. 2021 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	10.459	605.327	962,3	4,4%	3,8%	3,7%	6,02	6,61	2,1%	2,6%	1,85	4,78
Chemnitz	8.042	472.060	409,4	6,3%	9,4%	8,7%	5,02	5,08	0,9%	0,2%	1,66	2,67
Dresden	6.085	393.836	629,3	4,5%	1,9%	1,8%	6,06	6,28	2,3%	2,6%	0,98	1,61
Erfurt	10.560	595.169	785,7	4,8%	1,5%	1,3%	5,39	5,73	0,9%	1,5%	1,46	1,86
Gera	9.450	548.475	471,6	6,7%	6,4%	6,8%	5,14	5,29	0,8%	1,3%	1,14	3,98
Hamburg	6.951	427.917	671,1	4,4%	4,6%	4,3%	6,03	6,37	2,1%	1,5%	2,85	1,88
Leipzig	13.133	765.743	814,9	5,5%	9,8%	9,3%	5,36	5,66	1,4%	2,1%	1,74	2,66
Rhein-Ruhr	4.132	262.428	387,4	4,5%	2,4%	1,9%	5,69	5,96	1,6%	1,5%	3,61	1,21
Rostock	8.314	466.086	572,1	5,2%	7,1%	6,5%	5,68	5,99	1,7%	0,9%	2,44	5,41
Salzgitter	9.179	563.065	594,4	5,8%	7,0%	6,4%	5,48	5,71	0,8%	0,4%	1,81	2,74
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>86.305</b>	<b>5.100.106</b>	<b>6.298,2</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,56</b>	<b>5,81</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,85</b>	<b>3,00</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	22,6%	-	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.089	137.273	-	-	14,3%	14,5%	8,53	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>87.394</b>	<b>5.237.379</b>	<b>6.298,2</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,63</b>	-	-	-	-	-
Sonstige*	145	19.238	98,0	4,7%	4,7%	3,7%	13,37	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>87.539</b>	<b>5.256.617</b>	<b>6.396,2</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,67</b>	-	-	-	-	-

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 35,0 Mio.

\*\* ohne Akquisitionen 2021

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

### Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. (ROBYG) unterzeichnet. Die Transaktion wurde zum 31. März 2022 rechtlich wirksam. Seit diesem Zeitpunkt wird ROBYG im Wege der Vollkonsolidierung in den TAG-Konzernabschluss einbezogen. Konkret bedeutet dies, dass in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung noch keine Geschäftsvorfälle von ROBYG enthalten sind, die Konzernbilanz jedoch schon sämtliche Vermögenswerte und Schulden dieser neu erworbenen Tochtergesellschaft enthält.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich zum 31. März 2022 ein Geschäfts- und Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Die Kaufpreisallokation ist jedoch aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Stichtag als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 weiterhin möglich.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung, die zum Stichtag in Höhe von EUR 540 Mio. in Anspruch genommen wurde, endet im Juli 2023.

ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf den Großstädten des Landes. In den letzten 20 Jahren hat das Unternehmen mehr als 26.000 Wohneinheiten fertiggestellt und übergeben. Die gesicherte Pipeline besteht zum Stichtag aus Wohnbauprojekten in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen mit insgesamt ca. 24.800 Einheiten. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis zu ca. 9.900 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 14.900 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Zusammen mit der von der TAG zum 31. März 2022 bereits bestehenden vertraglich gesicherten Pipeline in Polen von rund 9.200 Mietwohnungen ist insofern nunmehr der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 19.000 Wohnungen in Polen in den nächsten sechs bis sieben Jahren geplant. ROBYG und Vantage werden gemeinsam die Plattform der TAG in Polen bilden. Die starke Präsenz von Vantage in Breslau, Posen und Lodz verbunden mit der bereits vorhandenen Erfahrung im Vermietungsgeschäft und die starke Position von ROBYG in den Märkten Warschau und Dreistadt, bilden für die TAG nach Einschätzung des Vorstands damit die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

### Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im ersten Quartal 2022 von 4,623:1, auf EUR 7,6 Mio. nach EUR 19,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bei Herstellungskosten von EUR 5,6 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 0,2 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 2,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,9 Mio.).

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2022 Verkäufe von 68 (Vorjahr: 163) Wohnungen beurkundet und 61 (Vorjahreszeitraum: 198) Wohnungen an die Käufer übergeben. Die geringere Anzahl von Verkäufen und Übergaben gehen mit der bereits kommunizierten Strategie einher, den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zukünftig in der Vermietung und nicht im Verkauf von Wohnungen zu setzen.

Zum 31. März 2022 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

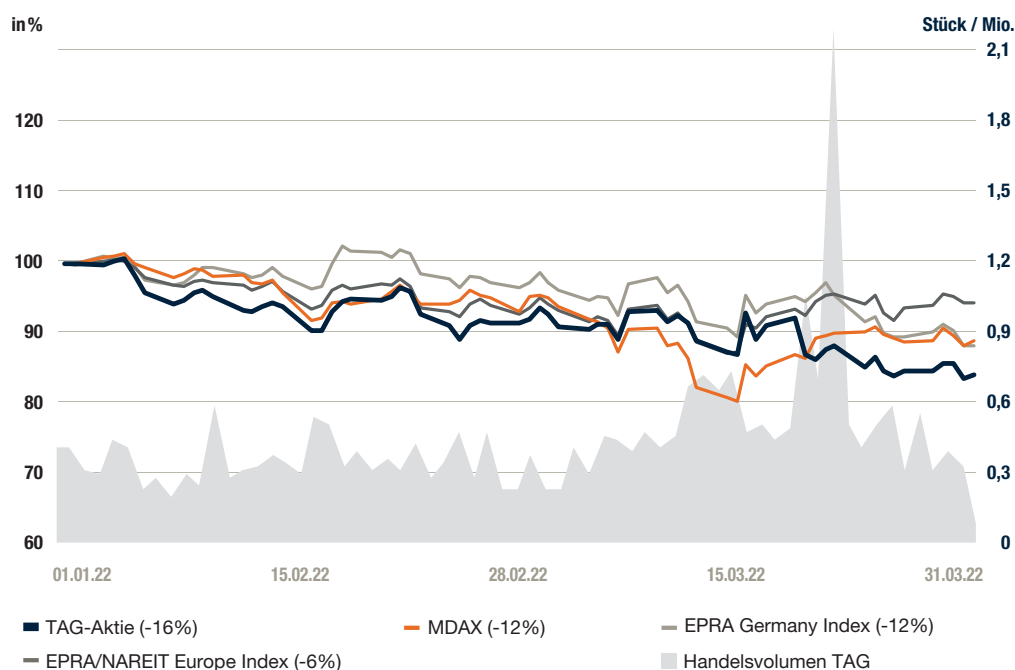
Region	Geplante Einheiten Gesamt	Davon fertiggestellte Einheiten	Einheiten im Bau / in Vorbereitung
Breslau	4.957	369	4.588
Warschau	4.819	0	4.819
Posen	4.247	147	4.100
Dreistadt	3.261	0	3.261
Lodz	1.436	0	1.436
Krakau	243	0	243
Katowice	101	0	101
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>19.064</b>	<b>516</b>	<b>18.548</b>
Warschau	7.365	42	7.323
Dreistadt	5.059	71	4.988
Breslau	4.159	54	4.105
Posen	1.647	0	1.647
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>18.230</b>	<b>167</b>	<b>18.063</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>37.294</b>	<b>683</b>	<b>36.611</b>

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Quartal 2022 höchst volatil. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2021 mit EUR 24,61 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 31. März 2022 in der Schlussauktion mit EUR 20,55 (-16%). Die Höchstnotierung lag Anfang Januar bei EUR 24,56 (03.01.2022), der Tiefstkurs Ende März bei EUR 20,55 (31. März 2022).

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Quartal 2022 einen Rückgang um 6%.

Auf nationaler Ebene verlor der MDAX-Index 12%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete einen Rückgang von ebenfalls 12%, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

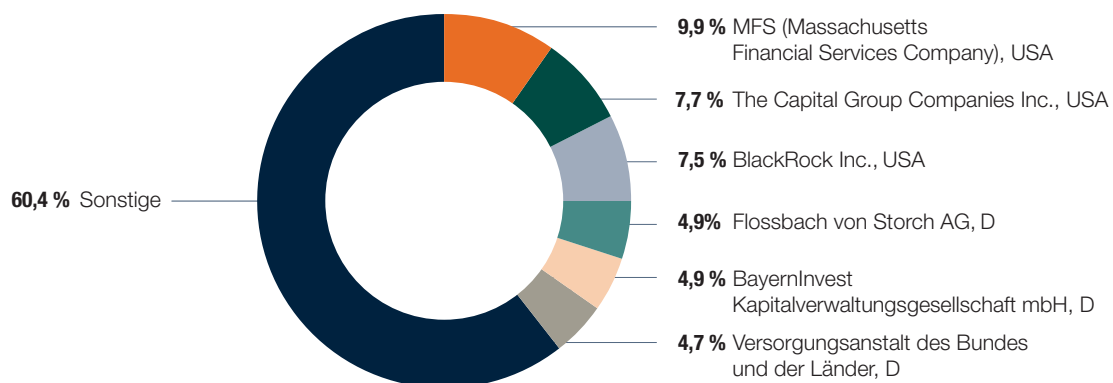




Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. März 2022 auf EUR 3,0 Mrd. gegenüber EUR 3,6 Mrd. zum 31. Dezember 2021. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. März 2022 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 bzw. 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,93% des Grundkapitals. 0,07% des Grundkapitals (97.934 Stück Aktien zum 31. März 2022 nach 119.264 Stück zum 31. Dezember 2021) 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 2022) 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 wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 13. Mai 2022 in virtueller Form erfolgte, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,93 je Aktie, nach EUR 0,88 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Dividende von EUR 0,98 je Aktie geplant, dies entspricht erneut einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

## Analyse der Finanz- und Vermögenslage sowie des FFO

### Vorbemerkung

Mit dem zum 31. März 2022 wirksam gewordenen Erwerb von ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 244,8 Mio. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zu weiteren Details zur Ermittlung des Goodwills wird auf die Erläuterungen in den Anhangangaben verwiesen.

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ROBYG zum 31. März 2022 waren in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Quartal 2022 keine Geschäftsvorfälle von ROBYG zu erfassen. Die entsprechenden Ergebnisbeiträge (Beiträge zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns) in dieser Periode stammen daher noch ausschließlich aus der schon in den beiden Vorjahren bestehenden Geschäftstätigkeit in Polen, die im Wesentlichen über die Tochtergesellschaft Vantage erfolgt.

### Ertragslage

Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, unter Berücksichtigung der Effekte aus zwischenzeitlichen An- und Verkäufen, von EUR 83,1 Mio. auf EUR 84,3 Mio. um 1,5% gesteigert werden. Das gesamte like-for-like Mietwachstum inklusive Leerstandsabbau betrug in den Wohneinheiten des Konzerns im Berichtszeitraum 1,5% (Vorjahreszeitraum: 1,3%). Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie der Wertminderungen auf Mietforderungen, verbesserte sich im Berichtszeitraum auf EUR 68,8 Mio. gegenüber EUR 67,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Insgesamt erzielte die TAG in den ersten drei Monaten ein Konzernergebnis von EUR 32,3 Mio. nach EUR 34,6 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. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32,3</b>	<b>34,5</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-1,2	-0,8
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>31,1</b>	<b>33,7</b>
Ertragsteuern	7,4	8,5
Finanzergebnis	11,0	13,2
<b>EBIT</b>	<b>49,5</b>	<b>55,6</b>
Bewertungsergebnis	0,7	0,7
Abschreibungen	2,4	1,9
Sondereffekte	5,6	0,0
Verkaufsergebnis	0,7	-1,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>58,9</b>	<b>57,0</b>
Netto-Ist-Miete	83,8	83,1
<b>EBITDA Marge (bereinigt)</b>	<b>70,3%</b>	<b>68,7%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-10,0	-10,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,8	-0,4
Garantiedividende Minderheiten	-0,3	-0,3
<b>FFO I</b>	<b>47,8</b>	<b>45,6</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-0,6	-1,1
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>47,2</b>	<b>44,6</b>
Modernisierungs-Capex	-14,7	-13,3
<b>AFFO</b>	<b>32,5</b>	<b>31,3</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-0,7	1,1
Geschäftstätigkeit Polen	-1,3	1,9
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>45,8</b>	<b>48,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.381	146.296
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,33</b>	<b>0,31</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,22</b>	<b>0,21</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,31</b>	<b>0,33</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	146.381	147.334
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,33</b>	<b>0,31</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,22</b>	<b>0,21</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,31</b>	<b>0,33</b>

Die im ersten Quartal 2022 ausgewiesenen Sondereffekte von EUR 5,6 Mio. beinhalten Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A.

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, liegt mit EUR 11,5 Mio., im Wesentlichen bedingt durch die Auswirkungen der Änderung von Wechselkursen, leicht unter dem Finanzergebnis aus dem ersten Quartal 2021 von EUR 13,3 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 -10,7 Mio. auf EUR -9,5 Mio., die Überleitung ist im Konzernanhang dargestellt.

Im Ergebnis 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 2,2 Mio. bzw. 4,8% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen insbesondere ein um EUR 1,9 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und ein um EUR 0,7 Mio. geringeres zahlungswirksames Finanzergebnis bei. Gegenläufig wirkten sich um EUR 0,4 Mio. höhere zahlungswirksame Ertragsteuern aus.

Der AFFO erhöhte sich im Q1 2022 im Vergleich zum Q1 2021 um EUR 1,1 Mio. bzw. 3,5%. Maßgeblich für diese Entwicklung war im Wesentlichen der Anstieg im FFO I, während der Modernisierungs-Capex um EUR 1,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraums gestiegen ist.

Die Beiträge 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 2022 wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
Konzernergebnis Polen	1,2	0,8
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,0	0,1
Effekte aus der Kaufpreisallokation	0,2	1,4
Latente Steuern	-2,2	-0,3
Minderheiten Polen	-0,5	-0,1
<b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,9</b>

### Vermögenslage und Investitionen

Der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens beträgt zum Stichtag EUR 7.483,2 Mio. (davon entfallen EUR 6.396,2 Mio. auf deutsche Immobilien und EUR 1.087,0 Mio. auf Immobilien in Polen) nach EUR 6.735,3 Mio. zum 31. Dezember 2021 (davon EUR 6.387,4 Mio. deutsche Immobilien und EUR 347,9 Mio. Immobilien in Polen).

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 24,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,0 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 15,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,4 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	7,6	6,9
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	7,1	6,4
Mieterwechsel	0,6	1,1
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>15,3</b>	<b>14,4</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. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
Akquisitionen Geschäftsjahr	124,8	0,8
davon Modernisierungsaufwendungen	0,0	0,0
Projektentwicklungen	30,1	42,5
davon kapitalisierte Zinsen	0,6	0,3
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>1</sup>	15,3	14,4
davon Investitionen in bestehende Fläche	15,3	14,4
Sonstige <sup>2</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Gesamtportfolio</b>	<b>170,2</b>	<b>57,7</b>

<sup>1</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 14,3 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

<sup>2</sup> Mietanreize, z.B.: mietfreie Zeiten für Mieter\*innen infolge durch von Mieter\*innen selbst übernommene Modernisierungen, sind mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p.a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) und in Polen EUR 36,9 Mio. (Vorjahr: EUR 62,3 Mio.) investiert. Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung. 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.	31.3.2022	31.12.2021
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	224,6	96,5
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,5	-2,4
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>222,1</b>	<b>94,1</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Quartalsergebnis um EUR 32,3 Mio., sodass sich das gesamte Eigenkapital auf EUR 3.157,1 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 3.129,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 38,3% (31. Dezember 2021: 44,1%).

Der nach EPRA-Empfehlungen ermittelte NTA („net tangible assets“) betrug EUR 24,13 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 25,54 je Aktie). Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Anteile an ROBYG zurückzuführen, da der im Rahmen der Erstkonsolidierung entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in der Berechnung des NTA eliminiert wird. Die Herleitung wird im Konzernanhang dargestellt.

Für die im August 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) waren keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen, da der Aktienkurs zum Stichtag unter dem aktuellen Wandlungspreis von EUR 33,93 je Aktie liegt.

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

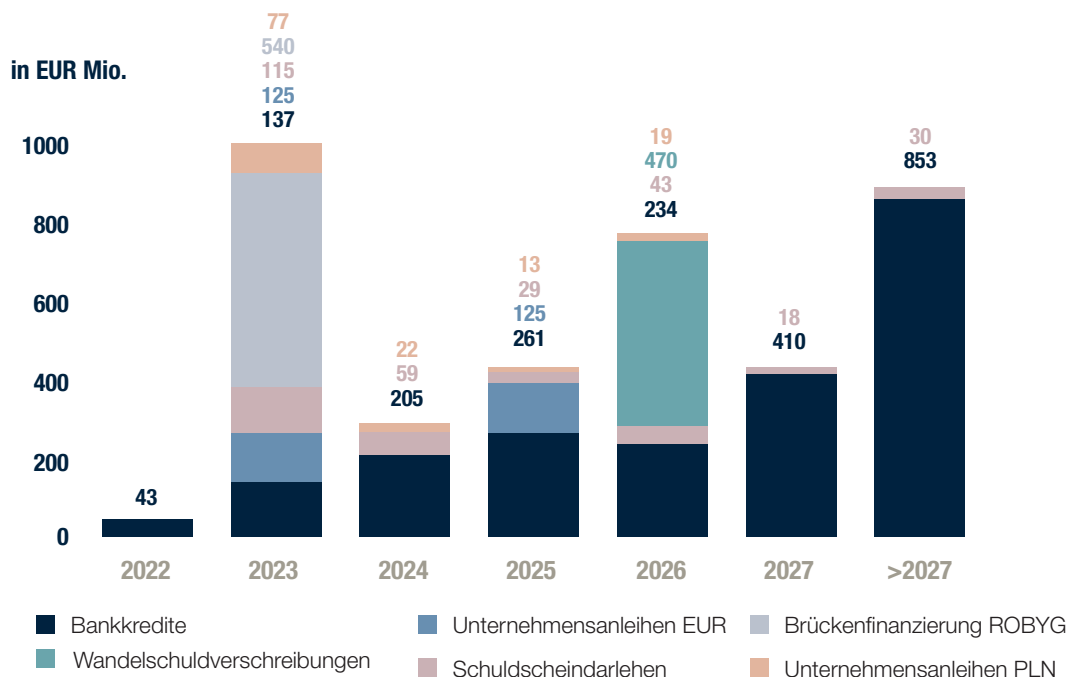
in EUR Mio.	31.03.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.669,5	2.066,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	678,4	546,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457,8	457,8
Liquide Mittel	-224,6	-96,5
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.581,1</b>	<b>2.974,1</b>
Renditeliegenschaften	6.695,3	6.540,4
Immobilien im Sachanlagevermögen	11,3	9,1
Immobilien des Vorratsvermögens	701,4	113,8
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	75,2	72,0
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>7.483,2</b>	<b>6.735,3</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	67,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	81,7	81,7
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>7.564,9</b>	<b>6.884,9</b>
<b>LTV</b>	<b>47,3%</b>	<b>43,2%</b>

Der Anstieg des LTV zum 31. März 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021 ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Anteile an ROBYG zurückzuführen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Bankkredite beträgt zum Stichtag 1,7% nach 1,6% zum 31. Dezember 2021. Die gesamten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 31. März 2022 auf 1,5 % (31. Dezember 2021: 1,4%).



Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2022 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,3 Jahre (31. Dezember 2021: 7,6 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 5,2 Jahre (31. Dezember 2021: 6,3 Jahre)

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die, mit Ausnahme der von ROBYG in polnischen Zloty aufgenommenen Verbindlichkeiten, nahezu vollständig auf Euro lauten, prolongiert werden.

Für die TAG liegen derzeit zwei Investment Grade Ratings vor, von der Rating Agentur Moody's (Baa3 mit negativem Ausblick) und von der Agentur S&P (BBB- mit stabilem Ausblick).

## 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 2021 verwiesen, insbesondere auch auf die dort beschriebenen weiterhin andauernden Auswirkungen der 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 2022 für den FFO und die Dividende, die im November 2021 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich wie folgt dar:

- FFO (als FFO I ohne Verkäufe und ohne Verwässerungseffekte) von EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio. (2021: EUR 182,0 Mio.) bzw. EUR 1,30 (2021: EUR 1,24) je Aktie
- Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 von EUR 0,98 (für 2021: EUR 0,93) je Aktie.

Die Prognose für den FFO II für das Geschäftsjahr 2022, die erstmals im März 2022 veröffentlicht wurde, beträgt unverändert EUR 247 Mio. bis EUR 253 Mio. (2021: EUR 188,8 Mio.) bzw. EUR 1,71 (2021: EUR 1,29) je Aktie. In dieser FFO II-Prognose wird ergänzend zur FFO I-Prognose auch das erwartete Ergebnis aus Verkäufen, insbesondere aus der Geschäftstätigkeit in Polen, mit einbezogen.

## **NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Bilanzstichtag waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 24. Mai 2022

**Claudia Hoyer**  
**(COO)**

**Martin Thiel**  
**(CFO)**

# VERKÜRZTER KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

## VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	6.695.279	6.540.418
Immaterielle Vermögenswerte	268.414	23.126
Sachanlagen	45.149	42.790
Nutzungsrechte	11.350	8.715
Andere finanzielle Vermögenswerte	15.066	10.312
Derivative Finanzinstrumente	4.304	0
Latente Steuern	49.452	34.423
	<b>7.089.014</b>	<b>6.659.786</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	701.387	113.758
Andere Vorräte	1.397	77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.620	19.718
Ertragsteuererstattungsansprüche	28.284	25.932
Derivative Finanzinstrumente	2.459	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	87.879	32.976
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	0	67.925
Liquide Mittel	224.592	96.455
	<b>1.072.619</b>	<b>356.841</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>75.193</b>	<b>72.004</b>
	<b>8.236.825</b>	<b>7.088.632</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.401	146.380
Kapitalrücklage	519.309	519.901
Andere Rücklagen	-17.941	-13.967
Kumuliertes Konzernergebnis	2.418.269	2.387.434
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	3.066.038	3.039.748
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	91.101	89.797
	<b>3.157.139</b>	<b>3.129.544</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.968.539	1.927.868
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	609.326	542.742
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457.480	456.771
Derivative Finanzinstrumente	16.648	16.648
Rückstellungen für Pensionen	5.334	5.423
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	41.099	25.550
Latente Steuern	737.398	682.025
	<b>3.835.824</b>	<b>3.657.027</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	701.001	138.642
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	69.107	3.536
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	288	1.022
Ertragsteuerschulden	14.782	9.584
Sonstige Rückstellungen	55.673	47.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.709	40.761
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	319.232	59.537
	<b>1.242.791</b>	<b>300.986</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	<b>1.071</b>	<b>1.075</b>
	<b>8.236.825</b>	<b>7.088.632</b>

## VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Umsätze aus Vermietung	115.601	113.726
Wertminderungsaufwand	-924	-934
Aufwendungen aus Vermietung	-45.914	-45.280
<b>Mietergebnis</b>	<b>68.763</b>	<b>67.511</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	14.808	46.239
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-13.462	-43.207
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>1.345</b>	<b>3.032</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	19.350	15.239
Wertminderungsaufwand	-122	-120
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-12.035	-8.336
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>7.192</b>	<b>6.782</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.222	1.576
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-750	-747
Personalaufwand	-14.860	-15.133
Abschreibungen	-2.426	-1.964
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.002	-4.523
<b>EBIT</b>	<b>51.484</b>	<b>56.533</b>
Sonstiges Finanzergebnis	-148	-1.250
Zinsertrag	365	106
Zinsaufwand	-11.678	-12.162
<b>EBT</b>	<b>40.024</b>	<b>43.227</b>
Ertragsteuern	-7.728	-8.677
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.296</b>	<b>34.550</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.460	1.272
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	30.836	33.278
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	0,21



## VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32.296</b>	<b>34.550</b>
Sonstiges Ergebnis:		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:		
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	-4.674	-5.425
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	543	0
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-4.131	-5.425
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>28.176</b>	<b>29.125</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	26.862	27.485
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.303	1.640

## VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
Konzernergebnis	32.296	34.550
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	11.313	12.057
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.261	1.319
Abschreibungen	2.426	1.964
Sonstiges Finanzergebnis	148	1.250
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	750	747
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	7	-118
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-7	1
Wertminderungen auf Forderungen	1.046	1.055
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	4.467	7.359
Veränderungen der Rückstellungen	1.588	6.916
Erhaltene Zinsen	94	58
Gezahlte Zinsen	-9.396	-10.537
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-2.132	-2.514
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-9.688	-13.435
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-20.464	5.444
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.710</b>	<b>46.115</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	12.879	16.058
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-401.430	0
Auszahlungen für Fremdwährungssicherungsgeschäfte	-12.235	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-15.303	-47.585
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	68	68
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	243	0
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-32.587	-3.080
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-448.365</b>	<b>-34.539</b>
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	0	-50.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	0	150.000
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-92.998
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	583.124	78.445
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-21.021	-15.032
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-975	-713
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>561.128</b>	<b>69.702</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	128.473	81.278
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94.100	320.019
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	-483	-252
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>222.090</b>	<b>401.045</b>

## VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>146.380</b>	<b>519.901</b>	<b>1.035</b>	<b>-15.002</b>	<b>2.387.433</b>	<b>3.039.747</b>	<b>89.797</b>	<b>3.129.544</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	30.836	30.836	1.460	32.296
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-3.974	0	-3.974	-157	-4.131
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.974</b>	<b>30.836</b>	<b>26.862</b>	<b>1.303</b>	<b>28.165</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-158	0	0	0	-158	0	-158
Anteilsbasierte Vergütung	21	-434	0	0	0	-413	0	-413
<b>Stand 31.3.2022</b>	<b>146.401</b>	<b>519.309</b>	<b>1.035</b>	<b>-18.976</b>	<b>2.418.269</b>	<b>3.066.038</b>	<b>91.101</b>	<b>3.157.149</b>
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.406</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	33.278	33.278	1.272	34.550
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.793	0	-5.793	368	-5.425
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.793</b>	<b>33.278</b>	<b>27.485</b>	<b>1.640</b>	<b>29.125</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-164	0	0	0	-164	0	-164
Anteilsbasierte Vergütung	72	-1.536	0	0	0	-1.464	0	-1.464
<b>Stand 31.3.2021</b>	<b>146.367</b>	<b>518.199</b>	<b>1.035</b>	<b>-16.199</b>	<b>1.979.070</b>	<b>2.628.471</b>	<b>80.553</b>	<b>2.709.024</b>

# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2022

### ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) betrifft die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2022. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2021, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 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 in Millionen Euro (Mio. EUR) bzw. Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Am 22. Dezember 2021 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“). ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf die Großstädte des Landes. Die vertraglich gesicherte Pipeline umfasste zum 31. März 2022 Wohnbauprojekte in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen zum Bau von insgesamt ca. 24.800 Einheiten. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis zu ca. 9.900 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 14.900 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Der Erwerb der Anteile wurde am 31. März 2022 (Erwerbszeitpunkt) mit der Übernahme der Beherrschung rechtlich wirksam.

Der endgültige Kaufpreis betrug PLN 2.448 Mio. (EUR 526 Mio.). In 2021 wurde bereits eine Anzahlung über PLN 315 Mio. (EUR 68 Mio.) geleistet, die Restkaufpreiszahlung erfolgte zum 31. März 2022. Zusätzlich fielen Transaktionskosten, insbesondere Rechts- und Beratungskosten sowie polnische Transaktionssteuern, von EUR 5,6 Mio. im ersten Quartal 2022 und EUR 5,8 Mio. im Geschäftsjahr 2021 an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden stellt sich auf vorläufiger Basis wie folgt dar:

<b>Kaufpreisallokation in EUR Mio.</b>	<b>31.03.2022</b>
Immobilienvermögen	710,4
Latente Steuerforderungen	14,3
Übrige Vermögenswerte	75,2
Liquide Mittel	57,9
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>857,8</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	172,0
Erhaltene Anzahlungen	249,7
Latente Steuern	50,6
Übrige Schulden	92,1
<b>Schulden gesamt</b>	<b>564,4</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>293,4</b>
Kaufpreis	526,0
<b>Goodwill aus Erwerb ROBYG</b>	<b>232,6</b>
Effekt aus Fremdwährungssicherungsgeschäft	12,2
<b>Goodwill insgesamt</b>	<b>244,8</b>

Die Kaufpreisallokation ist jedoch aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Stichtag für sämtliche Posten als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 weiterhin möglich.

Zur Absicherung der Kaufpreiszahlung gegen Währungsrisiken wurde ein Sicherungsgeschäft abgeschlossen. Der hieraus resultierende Verlust von EUR 12,2 Mio. wurde mit dem Goodwill verrechnet, so dass der aus dem Erwerb resultierende Buchwert des Goodwills zum 31. März 2022 insgesamt EUR 244,8 Mio. beträgt. Synergien bestehen mit dem Erwerb von ROBYG, einem der führenden Wohnungsentwickler Polens, durch die Vergrößerung der Plattform der TAG auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Neben dem schnelleren und umfassenderen Eintritt in den Mietwohnungsmarkt sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden.

ROBYG erwirtschaftete im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 Verkaufserlöse von EUR 27,5 Mio. und ein Konzernergebnis von EUR 2,8 Mio. Aufgrund der erstmaligen Einbeziehung zum 31. März 2022 sind diese Werte nicht im Konzernergebnis der TAG enthalten. Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen über einen Bruttobetrag von EUR 5,7 Mio. waren zum Erwerbszeitpunkt EUR 1,0 Mio. uneinbringlich.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Die Laufzeit dieser Brückenfinanzierung, die zum Stichtag in Höhe von EUR 540 Mio. in Anspruch genommen wurde, endet im Juli 2023. Der anfängliche Zinssatz liegt bei 0.4%.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem Polnischen Zloty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Wechselkurs des Euro zum Polnischen Zloty entwickelte sich wie folgt:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.03.2022	31.12.2021	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
Polnische Zloty	4,6531	4,5969	4,6230	4,5457

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS

Die Änderungen an IFRS 3, IAS 16 und IAS 37 sowie die Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018-2020, die seit dem 1. Januar 2022 anwendbar sind, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss. Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 beschriebenen Sachverhalten.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert das Treffen von Annahmen und Schätzungen durch den Vorstand. Diese Ermessensentscheidungen haben Auswirkungen auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Renditeliegenschaften in EUR Mio	2022	2021
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>6.540,4</b>	<b>5.819,2</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	124,8	0,0
Zugang durch Kauf von Immobilien	0,0	4,6
Investitionen in Bestandsimmobilien	15,0	67,8
Investitionen in Projektentwicklungen	30,1	177,9
Übertragung aus Vorratsimmobilien	0,0	3,3
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-10,3	-68,9
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0,0	0,9
Veräußerungen	-0,7	-1,9
Marktwertveränderungen	-0,7	539,6
Währungsumrechnung	-3,3	-2,0
<b>Stand per 31. März / 31. Dezember</b>	<b>6.695,3</b>	<b>6.540,4</b>

Für das gesamte Portfolio wurden für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 15,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,4 Mio.) ausgegeben, davon entfallen EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,1 Mio.) auf aktivierte Instandhaltungsmaßnahmen.

Die TAG hat zum 31. Dezember 2021 durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Für Einzelheiten zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

Die zum 31. März 2022 in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 224,6 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 96,5 Mio.) beinhalten zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel von EUR 2,5 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 2,4 Mio.). Der Finanzmittelfonds beträgt mithin EUR 222,1 Mio. (31. Dezember 2021 EUR 94,1 Mio.).

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten erhaltene Anzahlungen in Höhe von EUR 268,5 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 20,6 Mio.). Zugänge in Höhe von EUR 249,7 Mio. resultieren aus der Erstkonsolidierung ROBYG.

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA nach EPRA-Empfehlungen:

in EUR Mio.	31.03.2022 NTA	31.12.2021 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.066,0	3.039,7
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	0,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	667,0	653,8
Zeitwert Derivate	16,6	16,6
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	51,2	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	-262,9	-18,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	-5,5	-4,9
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.532,4</b>	<b>3.738,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.401	146.380
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>24,13</b>	<b>25,54</b>

Der Bruttobetrag der stillen Reserven einschließlich latenter Steuern und nicht beherrschender Anteile beträgt EUR 81,7 Mio. (31.12.2021: EUR 81,7 Mio.).

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 beinhalten die als Umsätze aus Vermietung ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und die im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen eigenerbrachten Betriebs- und Nebenkosten, jeweils zuzüglich der weiterbelasteten anteiligen Grundsteuer und Gebäudeversicherung, sowie sonstige Dienstleistungserträge. Daneben stellen auch die Erlöse aus Verkäufen von Renditeliegenschaften oder Vorratsimmobilien Umsätze im Sinne des IFRS 15 dar.

Die Umsätze aus der Vermietung beinhalten die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in EUR Mio</b>	<b>01.01. - 31.03.2022</b>	<b>01.01. - 31.03.2021</b>
Netto-Ist-Miete	84,3	83,1
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	7,3	9,1
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>91,6</b>	<b>92,2</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	22,1	19,4
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	1,9	2,1
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>24,0</b>	<b>21,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>115,6</b>	<b>113,7</b>

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. - 31.03.2022</b>	<b>01.01. - 31.03.2021</b>
Energiemanagement	9,8	6,0
Hausmeister Tätigkeiten	4,1	3,8
Multimediaservice	2,4	2,4
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	1,3	1,2
Sonstige Dienstleistungen	0,7	0,6
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,0	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>19,3</b>	<b>15,2</b>
Wertminderungsaufwand	-0,1	-0,1
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-12,0	-8,3
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>7,2</b>	<b>6,8</b>



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. - 31.03.2022</b>	<b>01.01. - 31.03.2021</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	7,3	25,1
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-7,4	-25,0
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,0	1,9
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-0,7	-0,9
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,0</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	7,5	19,2
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-5,4	-17,3
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1,3</b>	<b>3,0</b>

Der Beitrag der Geschäftstätigkeit in Polen zum FFO II des TAG-Konzerns beträgt EUR -1,3 Mio. (Vorjahresperiode: EUR 1,9 Mio.) und enthält das gesamte Konzernergebnis Polen korrigiert um Effekte aus der Kaufpreisallokation, latente Steuern, Minderheiten und Sondereffekte.

Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um jährlich nicht wiederkehrende Effekte bereinigte Netto-Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 31.03.2022</b>	<b>01.01. - 31.03.2021</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	-0,2	-1,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,1	0,1
Zinsertrag	0,4	0,1
Zinsaufwand	-11,7	-12,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11,5</b>	<b>-13,3</b>
Eliminierung Finanzergebnis Polen	0,5	0,1
<b>Finanzergebnis Deutschland</b>	<b>-11,0</b>	<b>-13,2</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	0,8	0,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	0,2	1,6
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,7</b>

Die Zahlung von Garantiedividenden an Minderheitsaktionäre im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen erfolgt erfolgsneutral. Die wirtschaftliche Belastung hieraus von EUR 0,3 Mio. pro Quartal wird FFO-mindernd berücksichtigt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Daher erfolgt seit Ende 2019 die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen umfasst derzeit insbesondere die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Immobilien sowie die Entwicklung und Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand der Immobilien des Vorratsvermögens. Da aus diesen Verkäufen zusammen mit den in Deutschland erzielten Transaktionen seit dem Geschäftsjahr 2020 wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen waren, wird ebenfalls das Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ dargestellt.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I ermittelt. Für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen wird, unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiterer Erträge und Aufwendungen, das Segmentergebnis II wie folgt ermittelt.

Segmentberichterstattung in TEUR		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäfts- tätigkeit Polen und Verkauf	Summe
	Q1 2022	83.756	18.283	15.383	117.422
Segmentumsatzerlöse	Q1 2021	83.062	14.012	46.239	143.313
	<b>Q1 2022</b>	<b>-16.349</b>	<b>-11.116</b>	<b>-13.521</b>	<b>-40.986</b>
Segmentaufwand	Q1 2021	-15.329	-7.230	-43.207	-65.766
	<b>Q1 2022</b>	<b>-2.954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.954</b>
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	Q1 2021	-2.899	0	0	-2.899
	<b>Q1 2022</b>	<b>-12.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.690</b>
Instandhaltung / Investitionskosten	Q1 2021	-11.823	0	0	-11.823
	<b>Q1 2022</b>	<b>-924</b>	<b>-122</b>	<b>0</b>	<b>-1.046</b>
Wertminderung auf Forderungen	Q1 2021	-934	-120	0	-1.054
	<b>Q1 2022</b>	<b>0</b>	<b>-10.994</b>	<b>0</b>	<b>-10.994</b>
Aufwendungen aus Dienstleistungen	Q1 2021	0	-7.110	0	-7.110
	<b>Q1 2022</b>	<b>219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219</b>
Sonstige Erträge	Q1 2021	328	0	0	328
	<b>Q1 2022</b>	<b>67.407</b>	<b>7.167</b>	<b>1.862</b>	<b>76.436</b>
Segmentergebnis I	Q1 2021	67.733	6.782	3.032	77.547
	<b>Q1 2022</b>	<b>-2.603</b>	<b>-4.980</b>	<b>0</b>	<b>-7.583</b>
Personalkosten	Q1 2021	-4.533	-4.752	0	-9.285
	<b>Q1 2022</b>	<b>-660</b>	<b>486</b>	<b>0</b>	<b>-174</b>
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	Q1 2021	-826	863	0	37
	<b>Q1 2022</b>	<b>64.144</b>	<b>2.673</b>	<b>1.862</b>	<b>68.679</b>
Segmentergebnis II	Q1 2021	62.374	2.893	3.032	68.299
	<b>31.03. 2022</b>	<b>6.396.231</b>	<b>0</b>	<b>1.086.934</b>	<b>7.483.165</b>
Segmentvermögen	31.12. 2021	6.387.405	0	347.893	6.735.298

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) für das deutsche Portfolio. Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen ist im Abschnitt Erlöse aus Verträgen mit Kunden dargestellt. Von den dort ausgewiesenen Netto-Ist-Mieten entfallen EUR 0,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,0 Mio.) auf die Geschäftstätigkeit Polen.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen verweisen wir auf den Abschnitt Erlöse aus Verträgen mit Kunden.

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

Segmentergebnis in EUR Mio	01.01. - 31.03.2022	01.01. - 31.03.2021
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>68.679</b>	<b>68.299</b>
Aktivierete Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	3.222	2.165
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-2.603	-2.612
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-750	-747
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-7.277	-5.848
Abschreibungen	-2.426	-1.964
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-7.361	-2.757
Finanzergebnis	-11.461	-13.307
<b>EBT</b>	<b>40.023</b>	<b>43.229</b>

#### Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten 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 Vermögenswertes 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 zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in EUR Mio		31.03.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.020	5.020
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.953	3.953
Derivative mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	6.763	0
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-16.648	-16.648

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung dieser Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandschuldverschreibung wird auf Basis eines Binominalmodells bewertet.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in EUR Mio	IFRS 13 Bewertungen	31.03.2022		31.12.2021	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.670	2.708	2.067	2.079
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	678	677	546	549
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	458	442	458	475

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und liquiden Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 24. Mai 2022

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

## FINANZKALENDER 2022 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

15. März 2022	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2021
21. April 2022	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2021
13. Mai 2022	Hauptversammlung, Hamburg (virtuell)
24. Mai 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2022
23. August 2022	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2022
22. November 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2022

### KONFERENZEN

06.-11. Januar 2022	ODDO BHF Forum (virtuell)
10.-11. Januar 2022	Berenberg German Corporate Conference USA, New York (virtuell)
11. Januar 2022	Barclays Virtual Real Estate Conference (virtuell)
18. Januar 2022	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt (virtuell)
24. März 2022	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
18.-19. Mai 2022	Kempen 20th European Property Seminar, Amsterdam
28.-29. Juni 2022	Kepler Cheuvreux Property Day, Paris
06.-08. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference, Frankfurt
06.-08. September 2022	EPRA Conference, Paris
13.-14. September 2022	Bank of America Global Real Estate Conference, New York
19.-23. September 2022	Baader Investment Conference, München
19.-21. September 2022	Berenberg Goldman Sachs 11. GCC, München
20. Oktober 2022	Société Générale Pan-European Real Estate Conference, 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 2022 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)