

WESTGRUND AG, Berlin

**Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal
und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016**

westgrund
A K T I E N G E S E L L S C H A F T

Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2016

	H1/2016	H1/2015	Veränd.
			%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Gesamtleistung (Mio. €)	65,1	84,2	-22,6
- davon Umsatzerlöse	33,3	29,0	14,6
- davon Marktbewertung Renditeimmobilien	13,9	39,0	-64,5
EBT (Mio. €)	27,4	46,9	-41,6
Konzern-Periodenergebnis (Mio. €)	21,3	39,2	-45,8
Funds from Operations I (Mio. €)	13,9	7,2	93,1
FFO I /Aktie (unverwässert) (€)	0,17	0,10	70,0
Bilanz	30.06.2016	31.12.2015	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	904,5	888,1	1,8
Eigenkapital (Mio.€)	400,2	379,6	5,4
- Eigenkapitalquote (%)	40,4	40,0	0,4 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio.€)	519,1	518,0	0,2
Bilanzsumme (Mio.€)	991,4	950,0	4,4
Net Asset Value (NAV) (Mio.€)	446,5	418,7	6,6
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	5,61	5,27	6,5
LTV (%)	52,2	52,9	-0,7PP
Portfolio	30.06.2016	31.12.2015	
Renditeimmobilien (Einheiten)	18.762	18.769	-7
- davon Wohneinheiten	18.470	18.478	-8
- davon Gewerbeeinheiten	292	291	1

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitdem die WESTGRUND AG im Juni 2015 eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG geworden ist, beschränkt sich die Geschäftstätigkeit auf das Management des vorhandenen Immobilienportfolios. Maßnahmen zur Ausweitung des Bestandes hat es seitdem nicht mehr gegeben. Entscheidungen zur Bewirtschaftung der Bestände werden im Konzernverbund und damit in enger Abstimmung mit der Muttergesellschaft getroffen. Dadurch können wirtschaftliche Vorteile erzielt werden. So bedienen sich etwa alle Konzerngesellschaften, was ihre zentralen Aufgaben anbelangt, aus einem gemeinsamen Pool von Mitarbeitern. Dienstleistungsverträge mit Dritten können gebündelt werden. Und die konzerneigenen Property-Management Gesellschaften werden besser ausgelastet, wenn sie zusätzliche Bestände zu verwalten haben. Die WESTGRUND AG profitiert also von der Zugehörigkeit zum ADLER Konzern.

In ihrer neuen Rolle als Teil des ADLER Konzerns hat sich die WESTGRUND AG schnell zurecht gefunden, unter anderem, weil es eine hohe Kontinuität der handelnden Personen gibt. Das macht sich positiv in der wirtschaftlichen Entwicklung bemerkbar, denn die WESTGRUND AG hat auch seit der Übernahme unverändert gute Ergebnisse erzielt und Mieteinnahmen, FFO und den Unternehmenswert NAV von Quartal zu Quartal weiter gesteigert. So liegen auch die wichtigsten finanziellen Kennzahlen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres wieder über den vergleichbaren Vorjahreswerten.

Ich kann also nur wiederholen, was ich an dieser Stelle bereits vor einem Jahr gesagt habe: Wir setzen uns mit Leidenschaft für den Erfolg unseres Geschäfts ein und wollen das auch in Zukunft so halten – nun eben als gewichtiger Teil der ADLER Real Estate AG.

Herzlich



Arndt Krienen

Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Die WESTGRUND Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2016 positiv entwickelt, ihr Wert ist von 3,29 Euro zu Beginn des Jahres auf 3,97 Euro zur Jahresmitte gestiegen.

Allerdings spielt die Aktie der WESTGRUND AG nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG zur Mitte des Jahres 2015 auf den Kurszetteln der Börsen so gut wie keine Rolle mehr. Alle Brokerhäuser, die vor Übernahme über die WESTGRUND AG regelmäßig berichtet hatten, haben ihre Coverage eingestellt. Der Free Float macht nur noch knapp 6 Prozent des gezeichneten Kapitals aus, die täglichen Umsätze in der Aktie bewegen sich auf einem zu vernachlässigenden Niveau.

Unter derartigen Umständen erscheint es wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Das Immobilienportfolio

Gesamtbestand im ersten Halbjahr praktisch unverändert

Zur Jahresmitte 2016 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 18.762 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtfläche von 1,2 Millionen Quadratmetern umfassten. Das Portfolio ist im Jahresverlauf praktisch unverändert geblieben. Gewerbeeinheiten, bei denen es sich überwiegend um Ladenlokale in Wohneinheiten handelt, spielen mit einem prozentualen Anteil von 1,6 Prozent (292 Einheiten) eine untergeordnete Rolle. Die 18.470 Wohneinheiten machen 98,4 Prozent des gesamten Bestands aus. Auf diese Wohneinheiten ist das Geschäftsmodell der WESTGRUND AG ausgerichtet.

Immobilienbestand (in Einheiten)	30.06.2016	Veränd.	31.03.2016	Veränd.	31.12.2015
Gesamtbestand	18.762	- 4	18.766	- 3	18.769
davon Wohnen	18.470	- 5	18.475	- 3	18.478
davon Gewerbe	292	1	291		291

Da das Gesamtportfolio im ersten Halbjahr praktisch unverändert geblieben ist, weist auch die regionale Verteilung zur Jahresmitte die gleichen Schwerpunkte auf wie vor einem halben Jahr. Sie liegen unverändert im Norden und im Osten der Bundesrepublik Deutschland.

Immobilienbestand (in Einheiten) Stand 30.06.2016	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Summe	18.470	292	18.759	100,0
Niedersachsen	6.829	40	6.868	36,6
Brandenburg	3.125	17	3.142	16,7
Sachsen	2.764	89	2.853	15,2
Sachsen-Anhalt	1.619	27	1.646	8,8
Berlin	1.534	8	1.542	8,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.090	12	1.102	5,9
Thüringen	654	22	676	3,6
Rheinland-Pfalz	491	56	547	2,9
Nordrhein-Westfalen	262	21	283	1,5
Schleswig-Holstein	54	-	54	0,3
Bremen	48	-	48	0,3

Im ersten Halbjahr konnte der Leerstand weiter leicht ab-, der Vermietungsstand weiter leicht auf 90,2 Prozent aufgebaut werden. Die Durchschnittsmieten je Monat und Quadratmeter wurden geringfügig auf 4,83 Euro gesteigert.

Immobilienkennzahlen	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Durchschnittliche Miete in €/Monat/qm ¹⁾	4,83	4,81	0,02 €
Vermietungsstand in % ²⁾	90,2	90,0	0,2 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	904,4	888,1	1,8 %

1) Vermietete Einheiten 2) Gemessen in Einheiten

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe – Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen – bietet die Gesellschaft bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität. Alle strategischen Entscheidungen finden in enger Abstimmung mit der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG statt.

Ziele und Strategien

Als Teil des ADLER Konzerns konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung des wohnungswirtschaftlichen Erfolgs ihres Immobilienbestands, also auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die ertragsorientierte Anpassung der Mietkonditionen.

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig veröffentlicht wird.

Steuerungssystem

Der NAV ist der zentrale Indikator für das interne Steuerungssystem. Eine Verbesserung des NAV stellt sich normalerweise ein, wenn der Ertrag, der aus der Immobilienbewirtschaftung erzielt wird, zunimmt. Der WESTGRUND-Teilkonzern hat sich daher zum Ziel gesetzt, den NAV durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Der Erfolg wird dabei an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die nach Vorgaben der EPRA berechnete Kennzahl der Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss. Er sollte daher auch von operativen Verbesserungen profitieren. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die potentielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens. Eine Verbesserung des LTV wird durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Mitarbeiter

Die WESTGRUND AG beschäftigt zur Jahresmitte 2016 in den dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 14 Vollzeitmitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern zum Jahresende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG. Sie

konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum, also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern, liegt überwiegend in den Händen von - zum Teil zum ADLER-Konzernverbund gehörenden - Dienstleistern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahrnehmen.

Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsmodell der WESTGRUND AG sind Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten nicht vorgesehen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Nach den bisher verfügbaren Zahlen oder Schätzungen wächst das Bruttosozialprodukt in Deutschland in der erwarteten Größenordnung von knapp über 1,5 Prozent. Der private Konsum entwickelt sich wegen der anhaltend hohen Zahl der Beschäftigten, der niedrigen Inflationsrate und der damit verbunden steigenden Kaufkraft breiter Bevölkerungskreise sogar noch etwas stärker. Die Zinsen verharren weiterhin auf niedrigem Niveau, Anzeichen für eine unmittelbar bevorstehende Zinswende sind nicht zu erkennen.

Der Volksentscheid der britischen Bevölkerung zum „Brexit“ mag die mittelfristigen Zukunftsaussichten beeinflussen, unmittelbare Auswirkungen auf die aktuelle Wirtschaftsentwicklung hat er nicht.

Im Umfeld niedriger Zinsen gehören Immobilien weiterhin zu den gefragten Anlageklassen, auch wenn die Transaktionsvolumina in diesem Jahr wohl das Niveau des Vorjahres nicht erreichen, da das Vorjahr von zahlreichen Übernahmen geprägt war. Die Mieten nahmen laut Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit bislang mit einer im Jahresverlauf stabilen Rate von 1,1 Prozent zu. Allerdings verdeckt der Durchschnitt, wie immer bei Durchschnitten, die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres waren bei der WESTGRUND AG von der Konzentration auf das laufende Geschäft geprägt. Besondere Ereignisse haben nicht stattgefunden. Die Integration der Akquisitionen der Vorjahre ist abgeschlossen, neue Ankäufe wurden nicht getätigt. Entsprechend waren auch auf der Finanzierungsseite keine neuen Initiativen nötig.

Erläuterungen zur Ertragslage

Ertragslage für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

Mio Euro	Q2 2016	Q2 2015	1. HJ 2016	1. HJ 2015
Umsatzerlöse	17,5	14,6	33,3	29,0
Bestandsveränderung	8,5	9,2	18,0	16,1
Marktbewertung der Renditeimmobilien	13,9	37,2	13,9	39,0
Gesamtleistung	39,8	61,0	65,2	84,1
Materialaufwand	-14,3	-13,7	-29,4	-27,2
Rohertrag	25,6	47,3	35,8	56,9
Personalaufwand	-0,3	-3,8	-0,5	-4,6
Abschreibungen	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,9	-2,6	-1,9	-3,8
Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien	0	4,6	0	4,6
Sonstige betriebliche Erträge	-0,1	0,4	0,8	0,6
Betriebsergebnis	24,3	45,9	34,1	53,8
Zinsergebnis	-3,4	-4,3	-6,7	-7,7
Beteiligungsergebnis	0	0,4	0	0,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	20,8	42,0	27,4	46,9
Steuern vom Ertrag	-4,7	-6,9	-6,1	-7,7
Konzernperiodenergebnis	16,1	35,1	21,3	39,2

Umsatz- und Mieterlöse nehmen kräftig zu

Im ersten Halbjahr 2016 erreichten die Umsatzerlöse, die wesentlich von den Mieterlösen geprägt werden, 33,3 Millionen Euro und lagen damit um 14,6 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (29,0 Millionen Euro). Dieser Zuwachs geht zum überwiegenden Teil auf die Portfolioerweiterung im zweiten Halbjahr 2015 zurück, aber auch darauf, dass sich die operativen Kennzahlen verbessert haben. Insgesamt lagen die Nettokaltmieten je Quadratmeter zur Jahresmitte 2016 bei 4,83 Euro und damit zwei Eurocent höher als am Ende des Vorjahres. Zudem waren am Ende des Berichtszeitraums mehr Wohnungen vermietet als zu Beginn. Die Leerstandsquote lag Mitte des Jahres 2016 bei 9,8 Prozent und damit um 0,2 Prozentpunkte niedriger als am Ende des letzten Jahres.

Bestandsveränderungen höher als im Vorjahr

In der Position „Bestandsveränderungen“ werden die Veränderungen der Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Die Bestandsveränderungen erreichten in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres 18,0 Millionen Euro (Vorjahr 16,1 Millionen Euro). Der Zuwachs hängt eng mit der Ausweitung der Bestände gegenüber dem Vorjahr zusammen.

Ergebnis aus Marktbewertung niedriger

Im ersten Halbjahr 2016 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 Erträge in Höhe von 13,9 Millionen Euro erzielt. Diese Wertsteigerung, die einem Zuwachs des gesamten Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilien von 1,8 Prozent entspricht, ergab sich allein aus den Verbesserungen, die Westgrund im laufenden operativen Geschäft durch ein professionelles Asset Management erzielen konnte. Im vergleichbaren

Vorjahreszeitraum hatten die Erträge aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien 39,0 Millionen Euro ausgemacht und waren überwiegend auf die Erstkonsolidierungsgewinne neu erworbener Bestände zurückzuführen. Die Erträge aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien sind nicht zahlungswirksam.

Gesamtleistung unter Vorjahr

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG, die sich aus den Umsatzerlösen, den Bestandsveränderungen und dem Ergebnis aus der Marktbewertung zusammensetzt, erreichte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 65,1 Millionen Euro. Das war deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (84,2 Millionen Euro). Der Rückgang ist ausschließlich auf den Rückgang des Ergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien zurück zu führen, also auf den nicht zahlungswirksamen Teil der Gesamtleistung.

Rohertrag verändert sich mit Gesamtleistung

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich in den ersten sechs Monaten 2016 ein Rohertrag in Höhe von 35,8 Millionen Euro (Vorjahr 56,9 Millionen Euro).

Personalaufwand rückläufig

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 0,5 Millionen Euro aus. Mit dem Vorjahr (4,6 Millionen Euro) ist er allerdings nicht direkt vergleichbar. Zum einen enthielten die Aufwendungen 2015 einen einmaligen Betrag von 3,4 Millionen Euro, der im Zusammenhang mit der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG entstanden ist. Zum anderen sind die Mitarbeiter aus den zentralen Funktionen in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Die WESTGRUND AG beschäftigt daher nur noch 14 Mitarbeiter in verschiedenen Konzerngesellschaften.

Sonstige betriebliche Aufwendungen halbiert

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 1,9 Millionen Euro aus und halbierten sich damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (3,8 Millionen Euro). Einsparungen konnten in den unterschiedlichen Aufwandskategorien erzielt werden, in besonderem Maße aber bei den Rechts- und Beratungskosten, den Kapitalmarktkosten, Aufwendungen für die Öffentlichkeitsarbeit und - weil die WESTGRUND AG in der Zentrale keine eigenen Mitarbeiter mehr beschäftigt - auch Aufwendungen, die mit Nebenleistungen für Mitarbeiter zusammenhängen. Insgesamt schlägt sich hier die verstärkte Kostenorientierung sichtbar nieder.

Ergebnisse auf gutem Niveau

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Halbjahr 2016 ein Betriebsergebnis in Höhe von 34,1 Millionen Euro. (Vorjahr 53,8 Millionen Euro). Im Betriebsergebnis des Vorjahres war ein Ergebnisbeitrag in Höhe von 4,7 Millionen Euro aus dem Verkauf von 419 Wohneinheiten in zentraler Lage in Berlin enthalten. Vergleichbare Erträge fielen 2016 nicht an.

Das Zinsergebnis fiel in der ersten Jahreshälfte 2015 mit minus 6,7 Millionen Euro um 1,0 Millionen Euro niedriger aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-7,7 Millionen Euro). Ursächlich dafür war insbesondere ein negativer Sondereffekt im ersten Halbjahr 2015, der im Zusammenhang mit dem Verkauf des Berliner Wohnimmobilienportfolios stand. Zudem fielen

im ersten Halbjahr 2016 Zinserträge aus Ausleihungen an die Muttergesellschaft an, die es 2015 noch nicht gegeben hatte.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres auf 27,4 Millionen Euro, das waren 19,5 Millionen Euro weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (46,9 Millionen Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Ertrag, die 6,1 Millionen Euro ausmachten, ergab sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Konzern-Halbjahresergebnis in Höhe von 21,3 Millionen Euro (Vorjahr: 39,2 Millionen Euro).

Funds from Operations I (FFO I) nahezu verdoppelt

Mio Euro	1. HJ 2016	1. HJ 2015
Periodenkonzernergebnis (nach Minderheiten)	21,2	39,2
(+) Finanzergebnis	6,8	7,7
(+) Ertragsteuern	6,1	7,7
EBIT	34,1	54,5
(+) Abschreibungen	0,0	0,0
EBITDA	34,2	54,6
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-13,9	-39,0
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-	-5,4
(+) Aufwand Aktienoptionen	-	3,4
Bereinigtes EBITDA	20,3	13,5
Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-6,4	-6,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,0	-0,0
Funds From Operations I (FFO I)	13,9	7,2
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-	5,4
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-	-2,3
Funds From Operations II (FFO II)	13,9	10,2
	Euro	Euro
FFO I / Aktie (unverwässert)	0,17	0,10
FFO I / Aktie (verwässert)	0,17	0,09
FFO II / Aktie (unverwässert)	0,17	0,14
FFO II / Aktie (verwässert)	0,17	0,13

Im ersten Halbjahr 2016 hat die WESTGRUND AG Funds from Operations I in Höhe von 13,9 Millionen Euro erzielt. Das waren 6,7 Millionen Euro oder 93,1 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (7,2 Millionen Euro). Die für ein Unternehmen der Immobilienwirtschaft wichtigste Kennzahl für den Erfolg im operativen Geschäft konnte also in der ersten Jahreshälfte nahezu verdoppelt werden. Der FFO I je Aktie nahm nicht ganz so kräftig zu, weil auch die Zahl der Aktien nach Wandlung der Pflichtwandelschuldverschreibungen gestiegen ist. Auf Basis der unverwässerten Aktienanzahl erreichte der FFO I/Aktie im ersten Halbjahr 2016 0,17 Euro (Vorjahr 0,10 Euro), auf Basis der verwässerten Aktienanzahl ebenfalls 0,17 Euro (Vorjahr 0,09 Euro).

Erläuterungen zur Vermögenslage

Mio Euro	30.06.2016	31.12.2015
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	0,1	0,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	904,5	888,1
Sachanlagen	0,2	0,2
Finanzanlagen	0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0,2	0,5
Langfristige Vermögenswerte	905,0	889,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,1	0,2
Unfertige Leistungen	0,7	0,7
Noch nicht abgerechnete Leistungen	49,2	28,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10,2	7,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9	2,1
Tatsächliche Steuerforderungen	0,0	0,0
Sonstige Vermögenswerte	15,0	4,8
Liquide Mittel	8,2	17,4
Kurzfristige Vermögenswerte	86,5	61,0
Bilanzsumme	991,4	950,0
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	79,6	79,4
Rücklagen	123,9	124,7
Anteile Minderheitsgesellschafter	1,1	1,1
Konzern-Bilanzgewinn	195,6	174,4
Eigenkapital	400,2	379,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	38,4	33,7
Pensionsrückstellungen	0,1	0,1
Bankverbindlichkeiten	466,0	472,0
Derivate	8,7	6,3
Leasingverbindlichkeiten	5,3	5,3
Sonstige Verbindlichkeiten	0,6	0,6
Langfristige Verbindlichkeiten	519,1	518,0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	12,2	13,2
Erhaltene Anzahlungen	45,3	28,6
Wandelanleihen	-	0,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,9	2,9
Derivate	0,2	0,1
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	2,5	2,3
Leasingverbindlichkeiten	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	7,0	4,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	72,1	52,4
Bilanzsumme	991,4	950,0

Weitere Erhöhung des Bestands an langfristig gehaltenen Immobilien

Zum 30. Juni 2016 erreichte die Konzern-Bilanzsumme der Westgrund AG 991,4 Millionen Euro, das waren 41,4 Millionen Euro oder 4,4 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres.

Wesentlich verändert haben sich auf der Aktivseite vor allem zwei Positionen: Der Marktwert der „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ hat im Verlauf des ersten Halbjahres um 16,3 Millionen Euro oder 1,8 Prozent zugenommen. Noch nicht abgerechnete Leistungen lagen um 20,5 Millionen Euro höher als zum Ende des Vorjahres. Sie stehen üblicherweise zur Jahresmitte mit einem höheren Wert in der Bilanz, weil sich das aus dem Abrechnungszyklus so ergibt.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital nach Maßgabe des Konzernperiodenergebnisses auf 400,2 Millionen Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten blieben nahezu unverändert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen wegen der Zunahme der erhaltenen Anzahlungen. Auch diese Position nimmt – wie die noch nicht abgerechneten Leistungen auf der Aktivseite – aufgrund des Abrechnungszyklus typischerweise im Verlauf des ersten Halbjahres zu.

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG zum 30. Juni 2016 machen Eigenkapital (40,4 Prozent) und langfristiges Fremdkapital (52,4 Prozent) mehr als neunzig Prozent der Bilanzsumme aus – eine Finanzierungsstruktur, die in den vom Management anvisierten Zielkorridor fällt.

Net Asset Value weiter gesteigert

Mio Euro	30.06.2016	31.12.2015
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	399,2	378,6
(+) latente Steuern	38,4	33,7
(+) Derivate	8,9	6,4
NAV	446,5	418,7
EPRA NAV / Aktie (unverwässert)	5,61	5,27

Der unverwässerte EPRA NAV belief sich zum 30. Juni 2016 auf 446,5 Millionen Euro, was einem unverwässerten NAV von 5,61 Euro je Aktie entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 6,5 Prozent gleich. Damit konnte auch die Kennzahl, die üblicherweise als Indikator für den Wertzuwachs eines Unternehmens der Immobilienbranche genutzt wird, im ersten Halbjahr 2016 weiter verbessert werden.

Erläuterungen zur Finanzlage

Mio Euro	1.HJ 2016	1.HJ 2015
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	11,1	3,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2,1	-2,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,0	1,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1,0	2,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20,5	47,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19,5	50,2

Kräftige Steigerung des Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit

Im ersten Halbjahr 2015 erreichte der operative Cash Flow 11,1 Millionen Euro. Damit lag er deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (3,9 Millionen Euro), weil sich der Umfang des laufenden Geschäfts mit der Ausweitung des Portfolios in der zweiten Jahreshälfte 2015 entsprechend erhöht hat. Positiv schlägt sich auch nieder, dass der zahlungswirksame Anteil am Konzernergebnis deutlich höher ausgefallen ist als im Vorjahr.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ist von vergleichsweise geringen Auszahlungen im Zusammenhang mit substanzmehrenden Investitionen in bereits im Bestand befindliche Renditeimmobilien geprägt.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit enthält die planmäßigen Tilgungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 7,0 Millionen Euro und die Auszahlung eines Konzerndarlehens in Höhe von 3,0 Millionen Euro.

Insgesamt veränderte sich der Bestand an liquiden Mitteln im ersten Halbjahr nur wenig. Der Finanzmittelfonds ging um 1,0 Millionen Euro zurück und belief sich zur Jahresmitte 2016 auf 19,5 Millionen Euro.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2016 hat die Westgrund-Unternehmensgruppe ihren wirtschaftlichen Erfolgskurs als Teilkonzern des ADLER Konzerns weiter fortgesetzt. Die für Unternehmen der Immobilienwirtschaft wesentlichen Kennzahlen wie Umsatz- und Mieterlöse, FFO oder NAV haben sich allesamt und zum Teil kräftig verbessert.

Chancen- und Risikobericht

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres hat es keine Entwicklungen oder Erkenntnisse gegeben, die Aussagen in Bezug auf Chancen und Risiken, wie sie mit Vorlage des Geschäftsberichts 2015 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2015 verwiesen.

Mit der Entscheidung der britischen Bevölkerung zum „Brexit“, dem Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, können unterschiedliche Risiken überwiegend gesamtwirtschaftlicher Art verbunden sein, die sich allerdings erst materialisieren dürften, wenn klar ist, ob und unter welchen Voraussetzungen der Austritt geschieht. Sollte die augenblickliche Unsicherheit über das weitere Vorgehen der britischen Regierung aber dazu führen, dass die Zinsen länger auf dem bestehenden, niedrigem Niveau bleiben als das ohne den Volksentscheid der Fall gewesen wäre, ergäbe sich daraus für die Immobilienbranche ein durchaus positives Szenario.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres gibt keinen Anlass, die im Geschäftsbericht 2015 veröffentlichte Prognose für 2016 zu modifizieren. Insgesamt dürften die Mieterlöse 2016 mit einer niedrigen zweistelligen Rate zunehmen. Eine ähnliche Steigerungsrate wird für die Funds from Operations I (FFO I) erwartet. In Bezug auf den Net Asset Value (NAV) wird ein Anstieg in einem mittleren einstelligen Prozentbereich für realistisch angesehen, auch wenn der Korridor der Unsicherheit in diesem Fall besonderes breit ist, weil der NAV auch maßgeblich von den Bewertungsergebnissen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abhängig ist.

Die Finanzierungsstruktur, abgebildet durch den Loan-to-Value (LTV) würde sich unter der Prämisse eines zunehmenden NAV weiter verbessern. Denn das Eigenkapital würde zunehmen, die Finanzverbindlichkeiten hingegen im Rahmen der geleisteten Tilgungszahlungen zurückgehen. Da weder die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital geplant ist, würden diese Veränderungen sowohl zu einem höheren Eigenkapitalanteil in der Bilanz führen als auch den LTV verringern.

Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen erheblichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der WESTGRUND AG erwarten lassen würden, sind zwischen dem Ende des Berichtszeitraumes und dem Tag, an dem die Berichterstattung abgeschlossen worden ist, nicht eingetreten.

Berlin, den 4. August 2016

Der Vorstand



gez. Arndt Krienen

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG
für die Drei-Monatsperiode vom 1. April 2016 bis zum 30. Juni 2016
und für das erste Halbjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 30. Juni
2016**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2016

<u>AKTIVA</u>	Verweis Anhang	30.06.2016 T EUR	31.12.2015 T EUR
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		141	144
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	904.485	888.146
III. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen		126	150
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		38	45
		164	195
IV. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		28	28
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		160	472
		904.978	888.985
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Noch nicht abgerechnete Leistungen		49.239	28.674
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		146	177
3. Unfertige Leistungen		737	737
		50.122	29.588
II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		10.224	7.063
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.895	2.140
2. Tatsächliche Steuerforderungen		39	36
3. Sonstige Vermögenswerte		15.012	4.776
		17.946	6.952
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.3	8.158	17.371
		86.450	60.974
		991.428	949.959

Konzernbilanz zum 30. Juni 2016

<u>PASSIVA</u>	Verweis Anhang	30.06.2016 T EUR	31.12.2015 T EUR
A. EIGENKAPITAL			
	D.4		
I. Gezeichnetes Kapital		79.578	79.384
II. Rücklagen		123.925	124.784
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		1.094	1.064
IV. Konzern-Bilanzgewinn		195.649	174.417
		<u>400.246</u>	<u>379.649</u>
B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.2	38.437	33.738
2. Pensionsrückstellungen		75	92
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.5	465.953	472.006
4. Derivate	D.6	8.740	6.316
5. Wandelanleihen	D.7	0	0
6. Leasingverbindlichkeiten		5.293	5.300
7. Sonstige Verbindlichkeiten		576	565
		<u>519.074</u>	<u>518.017</u>
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.5	12.240	13.153
2. Erhaltene Anzahlungen		45.290	28.560
3. Wandelanleihen	D.7	0	604
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.881	2.890
5. Derivate	D.6	153	105
6. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		2.536	2.321
7. Leasingverbindlichkeiten		13	13
8. Sonstige Verbindlichkeiten		6.995	4.647
		<u>72.108</u>	<u>52.293</u>
		<u>991.428</u>	<u>949.959</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2016 und für das erste Halbjahr 2016

	<u>Q2-2016</u> T EUR	<u>Q2-2015</u> T EUR	<u>1. HJ 2016</u> T EUR	<u>1. HJ 2015</u> T EUR
1. Umsatzerlöse	17.476	14.608	33.257	29.019
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Leistungen	8.498	9.177	17.999	16.106
3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	13.838	37.172	13.850	39.025
4. Sonstige betriebliche Erträge	-95	444	829	642
5. Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien	0	4.627	0	4.627
6. Materialaufwand	-14.289	-13.736	-29.373	-27.232
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-238	-3.708	-457	-4.472
b) Soziale Abgaben	-24	-81	-49	-155
	<u>-262</u>	<u>-3.789</u>	<u>-506</u>	<u>-4.627</u>
8. Abschreibungen	-27	-24	-53	-44
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-893	-2.629	-1.867	-3.762
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100	7	170	8
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.488	-4.277	-6.931	-7.673
12. Gewinn aus Verkauf von Tochtergesellschaften	<u>0</u>	<u>421</u>	<u>0</u>	<u>767</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	20.858	42.001	27.375	46.856
14. Steuern vom Ertrag	<u>-4.774</u>	<u>-6.911</u>	<u>-6.113</u>	<u>-7.652</u>
15. Konzernperiodenergebnis	16.084	35.090	21.262	39.204
16. Ergebnis, das den Minderheitsanteilen zuzurechnen ist	<u>-11</u>	<u>-18</u>	<u>-30</u>	<u>-13</u>
17. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	16.073	35.072	21.232	39.191
18. Konzern-Gewinnvortrag	<u>179.576</u>	<u>103.602</u>	<u>174.417</u>	<u>99.483</u>
19. Konzern-Bilanzgewinn	<u>195.649</u>	<u>138.674</u>	<u>195.649</u>	<u>138.674</u>
Ergebnis je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,47	0,27	0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,45	0,27	0,50

Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2016 und für das erste Halbjahr 2016

	1.4. - 30.6.2016	1.4. - 30.6.2015	1.1. - 30.6.2016	1.1. - 30.6.2015
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	20.938	42.001	27.375	46.856
Finanzaufwendungen	3.489	4.277	6.932	7.673
Finanzerträge	-99	-7	-170	-8
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	27	24	53	44
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0			
	-13.838	-37.172	-13.850	-39.025
Gewinn (-) aus Abgang Anlagevermögen	0	-4.627	0	-4.627
Gewinn (-) aus Unternehmensverkäufen	0	-421	0	-767
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	0	0	0	0
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus Aktienoptionsprogrammen	0	-722	0	-551
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-8	-15	-17	-17
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-10.609	-8.746	-23.321	-16.204
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	8.956	8.032	20.928	17.562
Gezahlte Zinsen	-3.303	-4.116	-6.834	-7.028
Erhaltene Zinsen	-64	7	7	8
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	3	-20	10	-17
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.492	-1.505	11.113	3.899
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	0	14.978	0	15.033
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-533	-13.520	-2.490	-23.609
Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	295		342	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. abgegebener liquider Mittel	0	3.206	0	6.197
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	0	-2	-2	-2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-238	4.662	-2.150	-2.381
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	6.895	0	12.234
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.672	-1.785	-6.966	-5.654
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	10	-1.568	-6	-2.319
Auszahlungen von Konzerndarlehen	68	0	-3.000	0
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	0	-259	0	-696
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	0	16	0	-2.636
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.594	3.299	-9.972	929
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.660	6.456	-1.009	2.447
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	0	-159	0	78
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.790	43.900	20.459	47.672
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.450	50.197	19.450	50.197
davon nicht frei verfügbar	11.292	12.939	11.292	12.939
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	8.158	37.258	8.158	37.258

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

	<u>Q2-2016</u> T EUR	<u>Q2-2015</u> T EUR	<u>1. HJ 2016</u> T EUR	<u>1. HJ 2015</u> T EUR
Konzernperiodenergebnis	<u>16.163</u>	<u>35.090</u>	<u>21.263</u>	<u>39.204</u>
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0	0	0	0
Wertänderungen von Zinsswaps	-755	2.723	-2.472	1.888
Steuern leistungsorientierte Pläne	0	0	0	0
Steuern Zinsswaps	927	-431	1.198	-299
	<u>172</u>	<u>2.292</u>	<u>-1.274</u>	<u>1.589</u>
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	<u>16.335</u>	<u>37.382</u>	<u>19.989</u>	<u>40.793</u>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

	Gezeichnetes	Rücklagen	Sonstiges	Gewinnvortrag	Anteile	Perioden-	Summe
	Kapital		Ergebnis		Minderheits-		
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	gesellschafter	T EUR	T EUR
Stand 1.1.2015	73.975	117.057	-3.926	39.387	976	60.096	287.565
Gewinnverwendung 2014				60.096		-60.096	0
Veränderung Aktienoptionsprogramm		-551					-551
Kapitalerhöhung aus Wandlungen							
Anleihe	4.770	10.208					14.978
Ausübung von Aktienoptionen	16	1					17
Sonstiges Ergebnis			1.589				1.589
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2015					14	39.190	39.204
Stand 30.6.2015 / 1.7.2015	78.761	126.715	-2.337	99.483	990	39.190	342.802
Kapitalerhöhung aus Wandlungen							
Anleihe	623	1.334					1.957
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres			-927		0		-927
Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2015					74	35.743	35.817
Stand 31.12.2015 / 1.1.2016	79.384	128.049	-3.264	99.483	1.064	74.933	379.649
Gewinnverwendung 2015				74.933		-74.933	0
Kapitalerhöhung aus Wandlungen							
Anleihe	194	414					608
Sonstiges Ergebnis			-1.274				-1.274
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2016					30	21.233	21.263
Stand 30.6.2016	79.578	128.463	-4.538	174.416	1.094	21.233	400.246

WESTGRUND AG, Berlin

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016

A. Allgemeine Angaben

Der Finanzbericht der WESTGRUND AG für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 enthält nach den Vorschriften der §§ 37w Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht sowie eine Erklärung des Vorstands gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 Handelsgesetzbuch (HGB). Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

Eine prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses einschließlich der ausgewählten Anhangangaben sowie des Konzernzwischenlageberichts zum 30. Juni 2016 ist nicht erfolgt.

Einziges wesentliches Berichtssegment ist das Segment „Immobilienbewirtschaftung“. Eine Segmentberichterstattung erfolgt deshalb nicht.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss wurde gemäß § 315a HGB in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen.

Die Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

C. Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis werden neben der WESTGRUND AG alle Unternehmen einbezogen, bei denen die WESTGRUND AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik so zu bestimmen, dass die Gesellschaften des Konzerns aus der Tätigkeit dieser Unternehmen (Tochterunternehmen) Nutzen ziehen. Der Konsolidierungskreis der WESTGRUND AG mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 30. Juni 2016 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin	100%	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
4	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
6	Westgrund Immobilien GmbH, Berlin	100%	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100%	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin	100%	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100%	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100%	
11	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Wesseling	89,2%	Mittelbare Beteiligung
12	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6%	Mittelbare Beteiligung
13	WESTGRUND Immobilien Beteiligung IV. GmbH, Berlin	100%	
14	WESTGRUND Immobilien Beteiligung V. GmbH, Berlin	94,0%	
15	WESTGRUND Immobilien Beteiligung VI. GmbH, Berlin	100%	
16	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	4,9% als mittelbare Beteiligung
17	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
18	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
19	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
20	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100%	
21	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100%	
22	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100%	
23	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	100%	
24	Westgrund VII. GmbH, Berlin	100%	
25	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9%	
26	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
27	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
28	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100%	
29	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100%	
30	Xammit GmbH, Berlin	100 %	

Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 haben sich damit keine Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben.

D. Erläuterungen zur Bilanz

D.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bis auf wenige Ausnahmen werden sämtliche im Konzern gehaltenen Immobilienbestände mit der langfristig angelegten Absicht gehalten, daraus Mieteinnahmen und entsprechende Wertsteigerungen zu erzielen. Die Renditeimmobilien wurden vollständig zum 30. Juni 2016 zum Verkehrswert gemäß IAS 40 bewertet.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der Bewertung zum 30. Juni 2016 zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 4,98 – 12,00 p.a.
Verwaltungskosten - Wohnen:	EUR 250 - 300 / Einheit p.a.
Verwaltungskosten - Gewerbe:	2,6 % - 3,8 % der NKM p.a.
Mieterwechsel:	7,9 % - 14,1 % p.a.
Diskontierungszins:	5,2 % - 7,0 % (Gewerbeimmobilien bis 11,25 %)
Kapitalisierungszins:	3,9 % - 7,8 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	5,5 % - 10,5 %

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	T EUR	T EUR
Vortrag 1. Januar	888.146	712.021
Zugänge / Abgänge / Umbuchungen	2.489	104.118
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	17.077	73.696
Verluste aus Zeitwertänderungen	-3.226	-1.679
Stand 30. Juni 2016 / 31. Dezember 2015	904.486	888.146

Die Veränderung aus Zugängen im ersten Halbjahr 2016 resultiert in erster Linie aus substanzmehrenden Investitionen in den bereits zum 31. Dezember 2015 vorhandenen Renditeimmobilienbestand.

D.2 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den steuerlichen Buchwerten und den IFRS-Wertansätzen sowie für ergebniswirksame Konsolidierungseffekte gebildet. Aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, sofern ein positives zukünftiges zu versteuerndes Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Der latente Steuersatz beträgt wie im Vorjahr 30,2 % (15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer zzgl. 14,35 % Gewerbesteuer).

Wie bereits zum 31. Dezember 2015 wurden auch zum 30. Juni 2016 keine latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert.

D.3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2016 EUR 19,5 Mio., von denen EUR 11,3 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die nicht frei verfügbaren liquiden Mittel werden unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

D.4 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2016: EUR 79.384.414,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 insgesamt 79.459.272 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 79.577.995 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,27 bei einem verwässerten Ergebnis von ebenfalls EUR 0,27.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 40,4 %.

D.5 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2016 im Wesentlichen langfristiger Natur.

D.6 Derivate

Im Zuge der langfristigen Refinanzierung von Immobilienbeständen in 2014 wurden Zinsswaps abgeschlossen, welche dazu führen, dass es sich bei den durch Zinsswaps abgesicherten langfristigen Bankverbindlichkeiten um synthetische Festkredite handelt. Die Sicherungsbeziehungen zwischen den abgeschlossenen Zinsswaps und den abgesicherten Zinszahlungen aus den Bankverbindlichkeiten sind effektiv im Sinne des IAS 39, so dass die Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2016 in Höhe von EUR – 2,5 Mio. im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung enthalten sind.

D.7 Wandelanleihe

Im April 2014 wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hatte eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wurde mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis betrug EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli 2014 EUR 3,36 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie. Die Kosten der Begebung der Anleihe wurden vom Nominalbetrag der Anleihe abgesetzt und über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst.

Im April 2016 wurden die restlichen noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen gewandelt, so dass zum Bilanzstichtag keine ausstehenden Wandelschuldverschreibungen mehr zu bilanzieren waren.

D.8 Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Im Westgrund-Konzern kommt gemäß IFRS 13 folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren zur Anwendung:

Stufe 1: Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

Stufe 2: Andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und diese Input-Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

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

Bemessungs-	30.06.2016	31.12.2015
--------------------	-------------------	-------------------

	hierarchie	TEUR	TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	904.486	888.146
Passiva			
Derivate	Stufe 2	8.893	6.421
Pensionsrückstellungen	Stufe 3	75	92

Daneben bestehen folgende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

		Buchwert		Zeitwert	
		30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	27	28	27	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	0	310	0	310
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel)	(3)	19.450	20.459	19.450	20.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	6.655	3.829	6.655	3.829
Sonstige Forderungen / Vermögenswerte	(4)	160	163	160	163
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	478.192	485.763	500.708	508.279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	4.881	2.891	4.881	2.891
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	7.571	5.212	7.571	5.212
Leasingverbindlichkeiten	(5)	5.306	5.313	5.306	5.313

Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Kredite und Forderungen
- (2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten
- (3) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- (4) Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte
- (5) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

E. Sonstige Angaben

E.1 Erwerb und Verkauf eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im ersten Halbjahr 2016 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben.

E.2 Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Seit dem zweiten Halbjahr 2015 werden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen untervermietet.

Im ersten Halbjahr 2016 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein weiteres Darlehen in Höhe von EUR 3,0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgereicht. Die Gesamtforderung einschließlich Zinsen gegen das verbundene Unternehmen beläuft sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 10,2 Mio.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung.

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine weiteren nach IAS 24 berichtspflichtigen Geschäfte mit nahestehenden Personen vorgenommen.

E.3 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 30. Juni 2016 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus dem in 2016 verlängerten und erweiterten Gebäudemietvertrag für den Firmensitz in Berlin in Höhe von ca. EUR 1,4 Mio.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zu vermerken.

Berlin, den 4. August 2016

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name Arndt Krienen.

gez. Arndt Krienen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der WESTGRUND AG gemäß § 37y WpHG in Verbindung mit § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

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

Berlin, den 4. August 2016

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized name.

gez. Arndt Krienen