

WESTGRUND AG, Berlin

**Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal
und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017**

Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2017

| Mio Euro | H1/2017 | H1/2016 | Veränd. |
|--|-------------------|-------------------|---------|
| Gewinn- und Verlustrechnung | | | |
| Gesamtleistung | 69,9 | 65,1 | 7,4 % |
| - davon Umsatzerlöse | 33,7 | 33,3 | 1,2 % |
| - davon Bestandsveränderung | 16,2 | 18,0 | -10,0 % |
| - davon Marktbewertung Renditeimmobilien | 20,1 | 13,9 | 44,6 % |
| EBIT | 39,2 | 34,1 | 15,0 % |
| Konzern-Periodenergebnis | 27,6 | 21,3 | 29,6 % |
| Funds from Operations I | 14,7 | 13,9 | 5,8 % |
| FFO I/Aktie (unverwässert) (€) | 0,18 | 0,17 | 5,9 % |
| Bilanz | | | |
| | 30.06.2017 | 31.12.2016 | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.019,9 | 1.001,1 | 1,9 % |
| Eigenkapital | 528,2 | 499,6 | 5,7 % |
| - Eigenkapitalquote (%) | 46,7 | 45,5 | 1,2 PP |
| Langfristiges Fremdkapital | 526,2 | 534,0 | -1,5 % |
| Bilanzsumme | 1.131,1 | 1.097,2 | 3,1 % |
| Net Asset Value (NAV) | 576,6 | 548,9 | 5,1 % |
| NAV/Aktie (unverwässert) (€) | 7,25 | 6,90 | 5,1 % |
| LTV (%) | 41,7 | 44,7 | -3,0 PP |
| Portfolio | | | |
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | |
| Renditeimmobilien (Einheiten) | 18.600 | 18.762 | -162 |
| - davon Wohneinheiten | 18.347 | 18.470 | -123 |
| - davon Gewerbeeinheiten | 253 | 292 | -39 |
| Vermietungsstand (Wohneinheiten) (%) | 90,2 | 90,0 | 0,2 PP |
| Ø Istmiete/M/qm (€) (Wohneinheiten) | 4,92 | 4,83 | 1,7 % |

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. Das ist auch in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 wieder erfolgreich gelungen. Der Vermietungsstand in unserem Wohnungsportfolio erreichte zur Jahresmitte 2017 90,2 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter 4,92 Euro, was jeweils einer Verbesserung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt entspricht. Zugleich nahmen auch die Funds from Operations und der Net Asset Value weiter zu.

Ende 2016 hat uns die Muttergesellschaft, die ADLER Real Estate AG, mitgeteilt, dass sie zusätzliche Aktien der WESTGRUND AG erworben hat, damit mehr als 95 Prozent der Anteile hält und 2017 einen Squeeze Out anstrebt, also sämtliche Anteile an der WESTGRUND AG übernehmen will. Dazu hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wird daher auf der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung stehen, deren Termin im Augenblick allerdings noch nicht endgültig feststeht. Bei Annahme des Beschlusses plant die Muttergesellschaft, die Börsennotierung der WESTGRUND AG zu beenden.

Herzlich



Arndt Krienen

Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Die WESTGRUND Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2017 positiv entwickelt, ihr Wert ist von 6,18 Euro zu Beginn des Jahres auf 6,97 Euro zur Jahresmitte gestiegen.

Allerdings spielt die Aktie der WESTGRUND AG seit 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 3 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 2017 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 18.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtfläche von 1,1 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 (253 Einheiten) eine untergeordnete Rolle. Die 18.347 Wohneinheiten machen 98,6 Prozent des gesamten Bestands aus. Auf diese Wohneinheiten ist das Geschäftsmodell der WESTGRUND AG ausgerichtet.

| Immobilienbestand (in Einheiten) | 30.06.2017 | Veränd. | 31.03.2017 | Veränd. | 31.12.2016 |
|---|------------|---------|------------|---------|------------|
| Gesamtbestand | 18.600 | -128 | 18.728 | 32 | 18.696 |
| davon Wohnen | 18.347 | -121 | 18.468 | 57 | 18.411 |
| davon Gewerbe | 253 | -7 | 260 | -25 | 285 |

Da das Gesamtportfolio seit Ende 2015 praktisch unverändert geblieben ist, weist auch die regionale Verteilung zur Jahresmitte die gleichen Schwerpunkte auf wie vor einem halben Jahr oder auch wie vor Jahresfrist. Sie liegen unverändert im Norden und im Osten der Bundesrepublik Deutschland.

| Immobilienbestand (in Einheiten) Stand 30.06.2017 | Wohnen | Gewerbe | Wohnen und Gewerbe | Anteil in % |
|--|---------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| Summe | 18.347 | 253 | 18.600 | 100,0 |
| Niedersachsen | 6.919 | 36 | 6.955 | 37,4 |
| Brandenburg | 2.999 | 12 | 3.011 | 16,2 |
| Sachsen | 2.665 | 59 | 2.724 | 14,6 |
| Sachsen-Anhalt | 1.630 | 26 | 1.656 | 8,9 |
| Berlin | 1.535 | 7 | 1.542 | 8,3 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 1.089 | 13 | 1.102 | 5,9 |
| Thüringen | 654 | 22 | 676 | 3,5 |
| Rheinland-Pfalz | 492 | 56 | 548 | 2,9 |
| Nordrhein-Westfalen | 262 | 22 | 284 | 1,5 |
| Schleswig-Holstein | 54 | - | 54 | 0,3 |
| Bremen | 48 | - | 48 | 0,3 |

Zur Jahresmitte lag der Vermietungsstand bei 90,2 Prozent und damit etwas höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Durchschnittsmieten je Monat und Quadratmeter konnten im Verlauf der letzten zwölf Monate um 0,09 Euro oder 1,9 Prozent auf 4,92 Euro gesteigert werden.

| Immobilienkennzahlen | 30.06.2017 | 30.06.2016 | Veränderung |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Durchschnittliche Miete (Wohnen) in €/Monat/qm ¹⁾ | 4,92 | 4,83 | 1,7 % |
| Vermietungsstand (Wohnen) in % ²⁾ | 90,2 | 90,0 | 0,2 PP |
| Bilanzierter Marktwert in Mio. € | 1.019,9 | 904,5 | 12,8 % |

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 beschäftigte zur Jahresmitte 2017 in dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 12 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 - überwiegend zum ADLER-Konzernverbund gehörenden - Dienstleistern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung von 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. Daran haben auch die bestehenden oder neu entstandenen Unsicherheiten in der weltpolitischen Lage nichts geändert. Nach den bisher verfügbaren Zahlen oder Schätzungen wächst das Bruttosozialprodukt in Deutschland in der erwarteten Größenordnung zwischen 1,5 und 2,0 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 zumindest im Euroraum nicht zu erkennen.

Im Umfeld niedriger Zinsen gehören Immobilien weiterhin zu den gefragten Anlageklassen. Die Mieten nahmen laut Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,8 Prozent zu und damit etwas stärker als der Index der Lebenshaltungskosten (1,6 Prozent). 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.

Erläuterungen zur Ertragslage

Ertragslage für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

| Mio Euro | 1. HJ 2017 | 1. HJ 2016 | Q2 2017 | Q2 2016 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Umsatzerlöse | 33,7 | 33,3 | 17,6 | 17,5 |
| Bestandsveränderung | 16,2 | 18,0 | 6,4 | 8,5 |
| Marktbewertung der Renditeimmobilien | 20,1 | 13,9 | 16,4 | 13,8 |
| Gesamtleistung | 69,9 | 65,2 | 40,4 | 39,8 |
| Materialaufwand | -28,4 | -29,4 | -12,9 | -14,3 |
| Rohertrag | 41,5 | 35,8 | 27,5 | 25,5 |
| Personalaufwand | -0,3 | -0,5 | -0,2 | -0,3 |
| Abschreibungen | -0,0 | -0,0 | -0,0 | -0,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -4,2 | -1,9 | -2,7 | -0,9 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2,1 | 0,8 | 1,1 | 0,0 |
| Betriebsergebnis | 39,2 | 34,1 | 25,7 | 24,3 |
| Zinsergebnis | -6,1 | -6,7 | -3,2 | -3,4 |
| Beteiligungsergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 32,9 | 27,4 | 22,5 | 20,9 |
| Steuern vom Ertrag | -5,3 | -6,1 | -3,4 | -4,8 |
| Konzernperiodenergebnis | 27,6 | 21,3 | 19,0 | 16,1 |

Umsatz- und Mieterlöse nehmen leicht zu

Im ersten Halbjahr 2017 erreichten die Umsatzerlöse, die wesentlich von den Mieterlösen geprägt werden, 33,7 Millionen Euro und lagen damit um 1,2 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (33,3 Millionen Euro). Dieser Zuwachs geht im Wesentlichen darauf zurück, dass sich die operativen Kennzahlen verbessert haben. Insgesamt lagen die Nettokaltmieten je Quadratmeter zur Jahresmitte 2017 bei 4,92 Euro und damit 9 Eurocent höher als vor Jahresfrist. Zudem waren am Ende des Berichtszeitraums mehr Wohnungen vermietet als ein Jahr zuvor. Die Vermietungsquote lag Mitte des Jahres 2017 bei 90,2 Prozent und damit um 0,2 Prozentpunkte höher als zum vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt.

Bestandsveränderungen höher als im Vorjahr

In der Position „Bestandsveränderungen“ werden die Veränderungen der auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Die Bestandsveränderungen erreichten in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres 16,2 Millionen Euro (Vorjahr 18,0 Millionen Euro). Der Rückgang ist insbesondere durch geringere verbrauchsabhängige Kosten wie zum Beispiel Heizkosten begründet.

Ergebnis aus Marktbewertung gestiegen

Im ersten Halbjahr 2017 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 Erträge in Höhe von 20,1 Millionen Euro erzielt. Das entspricht einer Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilien von 12,8 Prozent im Verlauf der letzten 12 Monate. Diese Wertzunahme resultiert im Wesentlichen aus positiven Marktveränderungen.

Gesamtleistung über Vorjahr

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG, die sich aus den Umsatzerlösen, den Bestandsveränderungen und dem Ergebnis aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien zusammensetzt, erreichte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 69,9 Millionen Euro (Vorjahr 65,2 Millionen Euro). Der Zuwachs ist überwiegend auf das verbesserte Ergebnis aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien zurückzuführen, also auf den nicht zahlungswirksamen Teil der Gesamtleistung.

Rohertrag verändert sich mit Gesamtleistung

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich in den ersten sechs Monaten 2017 ein Rohertrag in Höhe von 41,5 Millionen Euro (Vorjahr 35,8 Millionen Euro).

Niedriger Personalaufwand

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 0,3 Millionen Euro aus und ist damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum weiter gesunken (0,5 Millionen Euro). Die WESTGRUND AG beschäftigt nur noch 12 Mitarbeiter, die in verschiedenen Konzerngesellschaften im Wesentlichen mit der Gebäudeverwaltung beschäftigt sind.

Sonstige betriebliche Aufwendungen auf Vorjahresniveau

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 4,2 Millionen Euro (Vorjahr 1,9 Millionen Euro) aus. Die Zunahme geht im Wesentlichen darauf zurück, dass in 2017 erstmalig Konzernumlagen in die WESTGRUND AG vorgenommen wurden.

Ergebnisse auf gutem Niveau

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Halbjahr 2017 ein Betriebsergebnis in Höhe von 39,2 Millionen Euro (Vorjahr 34,1 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis lag in der ersten Jahreshälfte 2017 mit minus 6,1 Millionen Euro leicht unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (minus 6,7 Millionen Euro). In beiden Perioden waren in geringem Umfang Zinserträge aus Ausleihungen an die Muttergesellschaft angefallen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres auf 32,9 Millionen Euro, das waren 5,5 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (27,4 Millionen Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Ertrag, die 5,3 Millionen Euro ausmachten, ergab sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Konzern-Halbjahresergebnis in Höhe von 27,6 Millionen Euro (Vorjahr 21,3 Millionen Euro).

Funds from Operations I (FFO I) stabil

| Mio Euro | 1. HJ 2017 | 1. HJ 2016 |
|---|---------------|---------------|
| Periodenkonzernergebnis | 27,6 | 21,2 |
| (+) Finanzergebnis | 6,2 | 6,8 |
| (+) Ertragsteuern | 5,3 | 6,1 |
| EBIT | 39,1 | 34,1 |
| (+) Abschreibungen | 0,0 | 0,0 |
| EBITDA | 39,2 | 34,2 |
| (-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien | -20,1 | -13,9 |
| (-) Gewinn aus Immobilienverkäufen | - | - |
| (+) Sondereffekte aus Umlagen | 1,7 | - |
| Bereinigtes EBITDA | 20,7 | 20,3 |
| Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte | -5,8 | -6,4 |
| Zahlungswirksame Ertragsteuern | -0,3 | -0,0 |
| Funds From Operations I (FFO I) | 14,7 | 13,9 |
| (+) Realisierter Gewinn aus Immobilienverkäufen | 1,2 | - |
| (-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen | -0,1 | - |
| Funds From Operations II (FFO II) | 15,7 | 13,9 |
| | | |
| | Euro | Euro |
| FFO I / Aktie (unverwässert) | 0,18 | 0,17 |
| FFO I / Aktie (verwässert) | 0,18 | 0,17 |
| | | |
| FFO II / Aktie (unverwässert) | 0,20 | 0,17 |
| FFO II / Aktie (verwässert) | 0,20 | 0,17 |

Im ersten Halbjahr 2017 hat die WESTGRUND AG Funds from Operations I in Höhe von 14,7 Millionen Euro erzielt. Das waren 0,8 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (13,9 Millionen Euro). Die für ein Unternehmen der Immobilienwirtschaft wichtigste Kennzahl für den Erfolg im operativen Geschäft konnte also in der ersten Jahreshälfte weiter verbessert werden. Der FFO I/Aktie erreichte im ersten Halbjahr 2017 0,18 Euro (Vorjahr 0,17 Euro). Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, ergibt sich kein Unterschied zwischen den Berechnungen auf verwässerter und unverwässerter Basis.

Erläuterungen zur Vermögenslage

| Mio Euro | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------|----------------|
| Aktiva | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 0,1 | 0,1 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.019,9 | 1.001,1 |
| Sachanlagen | 0,2 | 0,1 |
| Finanzanlagen | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 0,0 | 13,5 |
| Langfristige Vermögenswerte | 1.020,2 | 1.014,9 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 0,1 | 0,1 |
| Unfertige Leistungen | 0,7 | 0,7 |
| Noch nicht abgerechnete Leistungen | 49,5 | 33,3 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 12,5 | 7,3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1,8 | 2,8 |
| Tatsächliche Steuerforderungen | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 4,9 | 7,4 |
| Liquide Mittel | 38,7 | 28,2 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 108,4 | 80,0 |
| Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte | 2,5 | 2,3 |
| Bilanzsumme | 1.131,1 | 1.097,2 |
| | | |
| Passiva | | |
| Gezeichnetes Kapital | 79,6 | 79,6 |
| Rücklagen | 125,7 | 124,7 |
| Anteile Minderheitsgesellschafter | 14,9 | 13,4 |
| Konzern-Bilanzgewinn | 308,0 | 281,8 |
| Eigenkapital | 528,2 | 499,6 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 60,7 | 55,5 |
| Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter | 3,9 | 3,9 |
| Pensionsrückstellungen | 0,1 | 0,1 |
| Bankverbindlichkeiten | 449,8 | 461,6 |
| Derivate | 5,8 | 7,1 |
| Leasingverbindlichkeiten | 5,3 | 5,3 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0,5 | 0,6 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 526,2 | 534,0 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | 12,6 | 12,3 |
| Erhaltene Anzahlungen | 48,2 | 33,8 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3,6 | 3,5 |
| Derivate | 0,2 | 0,2 |
| Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten | 0,6 | 2,7 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen | 7,7 | 3,4 |
| Leasingverbindlichkeiten | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2,6 | 6,5 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 75,6 | 62,3 |
| Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten | 1,2 | 1,4 |
| Bilanzsumme | 1.131,1 | 1.097,2 |

Wert des Immobilienbestands nimmt weiter zu

Zum 30. Juni 2017 erreichte die Konzern-Bilanzsumme der WESTGRUND AG 1.131,1 Millionen Euro, das waren 33,9 Millionen Euro oder 3,1 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 18,8 Millionen Euro oder 1,9 Prozent zugenommen. Noch nicht abgerechnete Leistungen lagen um 16,2 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 528,2 Millionen Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen wegen der laufenden Tilgungen leicht ab. 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 unverändert solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG zum 30. Juni 2017 machen Eigenkapital (46,7 Prozent) und langfristiges Fremdkapital (46,5 Prozent) mehr als 90 Prozent der Bilanzsumme aus – eine Finanzierungsstruktur, die in den vom Management anvisierten Zielkorridor fällt.

Net Asset Value weiter gesteigert

| Mio Euro | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------|--------------|
| | | |
| | | |
| Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS) | 513,3 | 486,1 |
| (+) latente Steuern | 57,6 | 55,5 |
| (+) Derivate | 5,7 | 7,3 |
| EPRA NAV | 576,6 | 548,9 |
| EPRA NAV / Aktie (unverwässert/verwässert) | 7,25 | 6,90 |

Der EPRA NAV belief sich zum 30. Juni 2017 auf 576,6 Millionen Euro, was einem EPRA NAV je Aktie von 7,25 Euro entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 5,1 Prozent gleich. Damit konnte auch die Kennzahl, die üblicherweise als Indikator für den Wertzuwachs eines Unternehmens der Immobilienbranche genutzt wird, im ersten Halbjahr 2017 weiter verbessert werden.

Erläuterungen zur Finanzlage

| Mio Euro | 1. HJ 2017 | 1. HJ 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 7,6 | 11,1 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 1,0 | -2,1 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 2,0 | -10,0 |
| | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 10,6 | -1,0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 29,5 | 20,5 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 40,1 | 19,5 |

Kräftige Steigerung des Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit

Im ersten Halbjahr 2017 erreichte der operative Cash Flow 7,6 Millionen Euro. Damit lag er unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (11,1 Millionen Euro) was insbesondere auf eine Steuerzahlung im ersten Halbjahr 2017 zurückzuführen ist.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit fiel im ersten Halbjahr positiv aus, weil die Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien die Auszahlungen für den Erwerb von Renditeimmobilien überstiegen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit enthält die planmäßigen Tilgungen von Bankverbindlichkeiten sowie Einzahlungen aus Konzerndarlehen und belief sich auf 2,0 Millionen Euro.

Weil in allen drei Bereichen Mittelzuflüsse zu verzeichnen waren, nahm der Bestand an liquiden Mitteln im ersten Halbjahr kräftig zu. Der Finanzmittelfonds nahm um 10,6 Millionen Euro zu und belief sich zur Jahresmitte 2017 auf 40,1 Millionen Euro, von denen 38,7 Millionen Euro frei verfügbar sind.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2017 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 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 2016 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2016 verwiesen.

Nachdem die amerikanische Zentralbank bereits zur Jahreswende die ersten Schritte zur Anhebung der Leitzinsen eingeleitet hatte, mehren sich zur Jahresmitte die Anzeichen, dass auch die europäische Zentralbank diesem Weg bald folgen könnte. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Phase der Niedrigstzinspolitik noch im Laufe des Jahres 2017 zu Ende geht, nimmt also zu.

Nach dem Großbrand in einem Hochhaus des Londoner Stadtteils Nord-Kensington Mitte Juni ist das Thema Brandschutz auch in Deutschland in die öffentliche Diskussion geraten. Als professioneller Vermieter stellt die WESTGRUND AG routinemäßig sicher, dass die entsprechenden Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des eigenen Bestands eingehalten werden. Gleichwohl wurden alle Property Manager noch einmal für das Thema sensibilisiert und beauftragt, alle einschlägigen Maßnahmen zur Brandverhütung und Bekämpfung sorgfältig zu überprüfen, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit den für den Brandschutz zuständigen örtlichen Behörden.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres gibt keinen Anlass, die im Geschäftsbericht 2016 veröffentlichte Prognose für 2017 zu modifizieren. Insgesamt dürften die Mieterlöse 2017 mit einer niedrigen einstelligen Rate zunehmen. Eine etwas höhere 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, der damit in etwa der erwarteten Marktentwicklung entsprechen dürfte.

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 2017

Der Vorstand



gez. Arndt Krienen

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG für die
Drei-Monatsperiode vom 1. April 2017 bis zum 30. Juni 2017 und für
das erste Halbjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2017

| <u>AKTIVA</u> | Verweis Anhang | 30.06.2017 T EUR | 31.12.2016 T EUR |
|---|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE | | | |
| I. Immaterielle Vermögenswerte | | | |
| 1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | | 105 | 123 |
| II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | D.1 | 1.019.878 | 1.001.090 |
| III. Sachanlagen | | | |
| 1. Technische Anlagen und Maschinen | | 78 | 102 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 103 | 32 |
| | | 181 | 134 |
| IV. Finanzanlagen | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | | 28 | 28 |
| V. Sonstige langfristige Vermögenswerte | | 40 | 13.481 |
| | | 1.020.232 | 1.014.856 |
| B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Noch nicht abgerechnete Leistungen | | 49.509 | 33.333 |
| 2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | | 146 | 146 |
| 3. Unfertige Leistungen | | 737 | 737 |
| | | 50.392 | 34.216 |
| II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | 12.490 | 7.306 |
| III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 1.847 | 2.833 |
| 2. Tatsächliche Steuerforderungen | | 29 | 30 |
| 3. Sonstige Vermögenswerte | | 4.918 | 7.414 |
| | | 6.794 | 10.277 |
| IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen | D.3 | 38.740 | 28.225 |
| | | 108.416 | 80.024 |
| C. ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE | | | |
| | D.4 | 2.450 | 2.300 |
| | | 1.131.098 | 1.097.180 |

Konzernbilanz zum 30. Juni 2017

| PASSIVA | Verweis Anhang | 30.06.2017 T EUR | 31.12.2016 T EUR |
|---|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| | D.5 | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 79.578 | 79.578 |
| II. Rücklagen | | 125.706 | 124.741 |
| III. Anteile Minderheitsgesellschafter | | 14.857 | 13.429 |
| IV. Konzern-Bilanzgewinn | | 308.028 | 281.811 |
| | | <u>528.169</u> | <u>499.559</u> |
| B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Latente Steuerverbindlichkeiten | D.2 | 60.702 | 55.452 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern | | 3.930 | 3.922 |
| 3. Pensionsrückstellungen | | 72 | 90 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen | D.6 | 449.843 | 461.575 |
| 5. Derivate | D.7 | 5.812 | 7.111 |
| 6. Leasingverbindlichkeiten | | 5.279 | 5.287 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | | 544 | 553 |
| | | <u>526.182</u> | <u>533.990</u> |
| C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen | D.6 | 12.628 | 12.266 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | | 48.200 | 33.749 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 3.643 | 3.530 |
| 4. Derivate | D.7 | 170 | 206 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | | 7.720 | 3.363 |
| 6. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten | | 631 | 2.654 |
| 7. Leasingverbindlichkeiten | | 14 | 13 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten | | 2.571 | 6.489 |
| | | <u>75.577</u> | <u>62.270</u> |
| D. VERBINDLICHKEITEN IN VERBINDUNG MIT ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENEN VERMÖGENSWERTEN | D.4 | 1.170 | 1.361 |
| | | <u>1.131.098</u> | <u>1.097.180</u> |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2017 und für das erste Halbjahr 2017

| | Q2-2017 T EUR | Q2-2016 T EUR | 1. HJ 2017 T EUR | 1. HJ 2016 T EUR |
|---|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 17.580 | 17.476 | 33.650 | 33.257 |
| 2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Leistungen | 6.441 | 8.498 | 16.153 | 17.999 |
| 3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert | 16.426 | 13.838 | 20.104 | 13.850 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 1.097 | -95 | 2.114 | 829 |
| 5. Materialaufwand | -12.929 | -14.289 | -28.416 | -29.373 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -124 | -238 | -218 | -457 |
| b) Soziale Abgaben | -34 | -24 | -62 | -49 |
| | <u>-158</u> | <u>-262</u> | <u>-280</u> | <u>-506</u> |
| 7. Abschreibungen | -36 | -27 | -47 | -53 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.729 | -893 | -4.161 | -1.867 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 83 | 100 | 239 | 170 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>-3.320</u> | <u>-3.488</u> | <u>-6.394</u> | <u>-6.931</u> |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 22.455 | 20.858 | 32.962 | 27.375 |
| 12. Steuern vom Ertrag | <u>-3.434</u> | <u>-4.774</u> | <u>-5.317</u> | <u>-6.113</u> |
| 13. Konzernperiodenergebnis | 19.021 | 16.084 | 27.645 | 21.262 |
| 14. Ergebnis, das den Minderheitsanteilen zuzurechnen ist | <u>-986</u> | <u>-11</u> | <u>-1.428</u> | <u>-30</u> |
| 15. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind | 18.035 | 16.073 | 26.217 | 21.232 |
| 16. Konzern-Gewinnvortrag | <u>289.993</u> | <u>179.576</u> | <u>281.811</u> | <u>174.417</u> |
| 17. Konzern-Bilanzgewinn | <u>308.028</u> | <u>195.649</u> | <u>308.028</u> | <u>195.649</u> |
| Ergebnis je Aktie | | | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 0,23 | 0,21 | 0,33 | 0,27 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 0,23 | 0,21 | 0,33 | 0,27 |

Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2017 und für das erste Halbjahr 2017

| | 1.4. - 30.6.2017 | 1.4. - 30.6.2016 | 1.1. - 30.6.2017 | 1.1. - 30.6.2016 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR |
| Konzernergebnis vor Ertragsteuern | 22.455 | 20.938 | 32.962 | 27.375 |
| Finanzaufwendungen | 3.320 | 3.489 | 6.394 | 6.932 |
| Finanzerträge | -83 | -99 | -239 | -170 |
| Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen | 36 | 27 | 47 | 53 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -16.426 | -13.838 | -20.104 | -13.850 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | -9 | -8 | -18 | -17 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva | -5.831 | -10.609 | -12.568 | -23.321 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva | 5.034 | 8.956 | 10.647 | 20.928 |
| Gezahlte Zinsen | -3.126 | -3.303 | -7.107 | -6.834 |
| Erhaltene Zinsen | 2 | -64 | 3 | 7 |
| Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-) | -24 | 3 | -2.459 | 10 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 5.348 | 5.492 | 7.558 | 11.113 |
| Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien | 4.750 | 0 | 7.050 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-) | -3.938 | -533 | -5.968 | -2.490 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens | 0 | 295 | 8 | 342 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel | 0 | 0 | 0 | -2 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 812 | -238 | 1.090 | -2.150 |
| Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | -4.918 | -3.672 | -10.849 | -6.966 |
| Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten | -4 | 10 | -7 | -6 |
| Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen | 11.051 | 68 | 12.850 | -3.000 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 6.129 | -3.594 | 1.994 | -9.972 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 12.289 | 1.660 | 10.642 | -1.009 |
| Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 27.827 | 17.790 | 29.474 | 20.459 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 40.116 | 19.450 | 40.116 | 19.450 |
| davon nicht frei verfügbar | 1.376 | 11.292 | 1.376 | 11.292 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar) | 38.740 | 8.158 | 38.740 | 8.158 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

| | <u>Q2-2017</u> T EUR | <u>Q2-2016</u> T EUR | <u>1. HJ 2017</u> T EUR | <u>1. HJ 2016</u> T EUR |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Konzernperiodenergebnis | <u>19.021</u> | <u>16.084</u> | <u>27.645</u> | <u>21.263</u> |
| Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum | | | | |
| Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wertänderungen von Zinsswaps | 604 | -755 | 1.335 | -2.472 |
| Steuern leistungsorientierte Pläne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Steuern Zinsswaps | -168 | 926 | -370 | 1.198 |
| | <u>436</u> | <u>171</u> | <u>965</u> | <u>-1.274</u> |
| Gesamtergebnis des Berichtszeitraums | <u><u>19.457</u></u> | <u><u>16.255</u></u> | <u><u>28.610</u></u> | <u><u>19.989</u></u> |

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

| | Gezeichnetes | | Sonstiges | Gewinnvortrag | Anteile | Perioden- | Summe |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|
| | Kapital | Rücklagen | | | Minderheits- | | |
| | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | gesellschaftlicher | T EUR | T EUR |
| Stand 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 / 1.7.2016 | 79.578 | 128.463 | -4.538 | 174.416 | 1.094 | 21.233 | 400.246 |
| Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 1.114 | | 0 | | 1.114 |
| Anteilsverkäufe ohne Statuswechsel | | -297 | | | 12.192 | | 11.895 |
| Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2016 | | | | | 143 | 86.161 | 86.304 |
| Stand 31.12.2016 / 1.1.2017 | 79.578 | 128.166 | -3.424 | 174.416 | 13.429 | 107.394 | 499.559 |
| Gewinnverwendung 2016 | | | | 107.394 | | -107.394 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis | | | 965 | | | | 965 |
| Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2017 | | | | | 1.428 | 26.217 | 27.645 |
| Stand 30.6.2017 | 79.578 | 128.166 | -2.459 | 281.810 | 14.857 | 26.217 | 528.169 |

WESTGRUND AG, Berlin

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017

A. Allgemeine Angaben

Der Finanzbericht der WESTGRUND AG für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 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 2017 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 2016 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen.

Die Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2017 wie folgt dar:

| | | | |
|----|--|--------|------------------------|
| 1 | Westconcept GmbH, Berlin | 100,0% | |
| 2 | IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin | 100,0% | |
| 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 | 94,9% | |
| 7 | Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin | 100,0% | |
| 8 | Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 9 | Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin | 100,0% | |
| 10 | Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 11 | Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin | 90,1% | Mittelbare Beteiligung |
| 12 | WESTGRUND Immobilien Beteiligung IV. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 13 | WESTGRUND Immobilien Beteiligung V. GmbH, Berlin | 94,0% | |
| 14 | WESTGRUND Immobilien Beteiligung VI. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 15 | Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein | 94,82% | |
| 16 | TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein | 100,0% | Mittelbare Beteiligung |
| 17 | WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein | 94,82% | Mittelbare Beteiligung |
| 18 | Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 19 | Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 20 | Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 21 | Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 22 | Westgrund VII. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 23 | Westgrund I. Halle GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 24 | Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 25 | Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 26 | Westgrund VIII. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 27 | Real Estate Service Solution Applications GmbH (vormals: Westgrund IX. GmbH, Berlin) | 100,0% | |
| 28 | Xammit GmbH, Berlin | 100,0% | |

Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 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 2017 zum Verkehrswert gemäß IAS 40 bewertet.

Die wesentlichen immobilienpezifisch individualisierten Bewertungsannahmen zum 30. Juni 2017 sind im Vergleich zum 31. Dezember 2016 weitgehend unverändert geblieben:

| | |
|---------------------------------|---|
| Lfd. Instandhaltung (EUR / qm): | Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche des Portfolios ergibt sich ein Ansatz von durchschnittlich ca. EUR 7,33 / qm |
| Verwaltungskosten: | EUR 250-300 / Einheit p.a. (Wohnen); ca. 2,6 % - 3,5 % der Sollmiete p.a. (Gewerbe) |
| Diskontierungszins: | Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Diskontierungszinssatz beträgt ca. 5,7 % (bei Gewerbeimmobilien zwischen 9,5 % und 11,25 %) |
| Kapitalisierungszins: | Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt ca. 4,7 % (bei Gewerbeimmobilien zwischen 8,0 % und 9,5 %) |
| Transaktionskostenabschlag: | 5,5 % - 10,5 % |

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| | T EUR | T EUR |
| Vortrag 1. Januar | 1.001.090 | 888.146 |
| Zugänge / Abgänge / Umbuchungen | -1.315 | 6.034 |
| Zeitwertänderungen | | |
| Gewinne aus Zeitwertänderungen | 20.155 | 107.008 |
| Verluste aus Zeitwertänderungen | -52 | -98 |
| Stand 30. Juni 2017 / 31. Dezember 2016 | 1.019.878 | 1.001.090 |

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 Konsolidierungs-

effekte 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 2016 wurden auch zum 30. Juni 2017 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 2017 EUR 40,1 Mio., von denen EUR 1,4 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 2016 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

D.4 Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Bei den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um Immobilienvermögen. Die mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten in Verbindung stehenden Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Bankverbindlichkeiten.

D.5 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2016: EUR 79.577.995,00). 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 2017 insgesamt 79.577.995 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es ebenfalls 79.577.995 Aktien. Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie beliefen sich jeweils auf EUR 0,33.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 46,7 %.

D.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2017 im Wesentlichen langfristiger Natur.

D.7 Derivate

Im Zuge der langfristigen Refinanzierung von Immobilienbeständen 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 2017 in Höhe von EUR 1,3 Mio. im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung enthalten sind.

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- hierarchie | 30.06.2017 TEUR | 31.12.2016 TEUR |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aktiva | | | |
| Renditeliegenschaften | Stufe 3 | 1.019.878 | 1.001.090 |
| Passiva | | | |
| Derivate | Stufe 2 | 5.982 | 7.317 |
| Pensionsrückstellungen | Stufe 3 | 72 | 90 |

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

| | | Buchwert | | Zeitwert | |
|---|-----|-----------|------------|-----------|------------|
| | | 30.6.2017 | 31.12.2016 | 30.6.2017 | 31.12.2016 |
| | | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Finanzielle Vermögenswerte | | | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | (3) | 27 | 28 | 27 | 28 |
| Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel) | (3) | 40.116 | 29.474 | 40.116 | 29.474 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | (1) | 5.418 | 8.999 | 5.418 | 8.999 |
| Sonstige Forderungen / Vermögenswerte | (4) | 48 | 48 | 48 | 48 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (2) | 462.471 | 473.841 | 469.692 | 485.219 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (2) | 3.643 | 3.530 | 3.643 | 3.530 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (2) | 3.115 | 7.042 | 3.115 | 7.077 |
| Leasingverbindlichkeiten | (5) | 5.293 | 5.300 | 5.293 | 5.300 |

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 14. Dezember 2016 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 13. Dezember 2021 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im ersten Halbjahr 2017 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.

Seit Dezember 2015 werden an die Muttergesellschaft Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht. Der Nettodarlehensbetrag beträgt zum Bilanzstichtag EUR 9,8 Mio.

Die WESTGRUND AG erhielt in 2016 von einem nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenen Unternehmen ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von EUR 0,7 Mio. zu marktüblichen Konditionen. Das Darlehen wird mit EURIBOR + 100 Basispunkten verzinst. In 2017 wurde das Darlehen um weitere EUR 4,4 Mio. erhöht.

Seit 2016 werden durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen diverse Leistungen, insbesondere in den Bereichen des Asset und Property Management, an die WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen erbracht.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der Muttergesellschaft diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten für einen Kaufpreis von € 4,0 Mio. verkauft. Das anteilige Eigenkapital der veräußerten Tochtergesellschaften betrug € 14,649 Mio. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft in Höhe von € 10,352 Mio. ausgeglichen. Außerdem erhält der Minderheitsgesellschafter eine Garantiedividende von T€ 280 p.a. zuzüglich Steuern für die nächsten 10 Jahre, die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ausgewiesen wird.

Im ersten Halbjahr 2017 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 2017 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus dem in 2016 verlängerten und erweiterten Gebäudemietvertrag für den Firmensitz in Berlin in Höhe von ca. EUR 1,2 Mio. sowie aus Verwalterverträgen in Höhe von ca. EUR 5,7 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 2017

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 2017

Der Vorstand

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

gez. Arndt Krienen