

**WESTGRUND AG, Berlin**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2019**

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

## Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2019

Mio Euro	H1/2019	H1/2018	Veränd.
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>Umsatzerlöse</b>	52,5	51,6	1,7 %
Marktbewertung Renditeimmobilien	36,3	65,5	-44,6 %
EBIT	57,2	88,9	-33,7 %
Konzern-Periodenergebnis	42,8	66,8	-35,9 %
Funds from Operations I	15,6	15,8	-1,3 %
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,20	0,20	
<b>Bilanz</b>			
	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.286,4	1.243,9	3,4 %
Eigenkapital	792,4	750,1	5,6 %
Eigenkapitalquote (%)	58,2	56,6	1,6 PP
Langfristiges Fremdkapital	513,9	534,4	-3,8 %
Bilanzsumme	1.362,3	1.325,3	2,8 %
Net Asset Value (NAV)	880,1	831,6	5,8 %
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	11,06	10,45	
LTV (%)	32,0	34,2	-2,2 PP
<b>Portfolio</b>			
	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>	
Renditeimmobilien (Einheiten)	17.592	18.331	-739
davon Wohneinheiten	17.366	18.079	-713
davon Gewerbeeinheiten	226	252	-26
Vermietungsstand (Wohneinheiten) (%)	94,4	90,3	4,1 PP
Ø Miete/M/qm (€) (Wohneinheiten)	5,33	5,18	2,9 %

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 2019 wieder erfolgreich gelungen. Der Vermietungsstand in unserem Wohnungsportfolio erreichte zur Jahresmitte 2019 94,4 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter 5,33 Euro, was jeweils einer spürbaren Verbesserung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt entspricht. Zugleich nahmen auch die aus Sicht der Aktionäre wichtigsten Kennzahlen, die Funds from Operations und der Net Asset Value, weiter zu.

Damit kann die WESTGRUND AG auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2019 zurückblicken.

Herzlich



Maximilian Rienecker

## Allgemeine Angaben

### **Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt**

Die WESTGRUND Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2019 positiv entwickelt, ihr Wert ist von 8,45 Euro zu Beginn des Jahres auf 9,15 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 2019 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 17.592 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtfläche von 1,1 Millionen Quadratmetern umfassten. Das Portfolio ist im Jahresverlauf wegen der Veräußerung des Non-Core Portfolios im Rahmen der von der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG veranlassten Optimierung kleiner geworden. Gewerbeeinheiten, bei denen es sich überwiegend um Ladenlokale in Wohneinheiten handelt, spielen mit einem prozentualen Anteil von 1,3 Prozent (226 Einheiten) eine untergeordnete Rolle, denn das Geschäftsmodell der WESTGRUND AG ist auf Wohnen ausgerichtet.

<b>Immobilienbestand (in Einheiten)</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>Veränd.</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>Gesamtbestand</b>	17.592	-739	18.331
davon Wohnen	17.366	-713	18.079
davon Gewerbe	226	-26	252

Auch wenn da Gesamtportfolio kleiner geworden 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.

<b>Immobilienbestand 30.06.2019</b>	<b>Wohnen und Gewerbe</b>	<b>Fläche (1000 qm)</b>	<b>Ø Miete Monat/qm (€)</b>	<b>Vermie- tungs-stand (%)</b>
<b>Summe</b>	17.592	1.104,9	5,36	94,0
Niedersachsen	6.609	432,9	5,62	96,0
Brandenburg	3.010	172,3	4,95	94,4
Sachsen	2.410	149,7	5,06	91,0
Sachsen-Anhalt	1.657	93,1	4,68	87,5
Berlin	1.543	102,8	5,65	97,0
Mecklenburg-Vor- pommern	796	46,7	4,78	94,3
Thüringen	658	40,5	5,58	94,2
Rheinland-Pfalz	549	35,6	7,28	94,8
Nordrhein-Westfalen	258	25,2	4,24	84,3
Schleswig-Holstein	54	2,9	6,02	96,5
Bremen	48	2,4	5,19	96,0

Zur Jahresmitte lag der Vermietungsstand des Gesamtportfolios bei 94,0 Prozent. Der Vermietungsstand der Wohneinheiten erreichte 94,4 Prozent und lag damit um 4,1 Prozentpunkte höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Darin schlägt sich auch nieder, dass die als Non-Core identifizierten, schwächeren Immobilien veräußert worden sind. Die Durchschnittsmieten je Monat und Quadratmeter konnten im Verlauf der letzten zwölf Monate für die Wohneinheiten um 0,15 Euro oder 3,0 Prozent auf 5,33 Euro gesteigert werden. Im Gesamtbestand betrug die Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2019 5,36 Euro.

<b>Immobilienkennzahlen</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>Veränderung</b>
Durchschnittliche Miete (Wohnen) in €/Monat/qm <sup>1)</sup>	5,33	5,18	3,0 %
Vermietungsstand (Wohnen) in % <sup>2)</sup>	94,4	90,3	4,1 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.286,4	1.177,6	9,2 %

1) Vermietete Einheiten    2) Gemessen in Einheiten

## **WESTGRUND AG, Berlin**

### **Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019**

#### **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 Funds from Operation (FFO I) geben 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 Erhöhung des Eigenkapitals und durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

## **Mitarbeiter**

Die WESTGRUND AG beschäftigte zur Jahresmitte 2019 in dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 17 Mitarbeiter, die 10 Vollzeitäquivalenten entsprechen. 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 Gebäudemangement 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 ist die gesamtwirtschaftliche Dynamik in der Bundesrepublik Deutschland spürbar zurückgegangen. Im ersten Quartal lag die Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukt kalenderbereinigt nur noch bei 0,7 Prozent. Zugleich haben sich die Aussichten für den weiteren Verlauf des Jahres eingetrübt. Für das Jahr 2019 liegen die Schätzungen der relevanten Forschungsinstitute oder politischen Institutionen zwischen 0,5 und 0,9 Prozent. Das entspricht einer deutlichen Abschwächung gegenüber den Wachstumsraten der vergangenen Jahre. Die Inflationsrate wird auf weiterhin moderate 1,5 Prozent geschätzt und die Zahl der Beschäftigten soll 2019 sogar auf mehr als 45 Millionen steigen. Maßnahmen zur Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank sind weiterhin nicht in Sicht.

Insgesamt erscheinen daher die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche trotz Wachstumsabschwächung weiterhin recht positiv. Für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich auch in den ersten sechs Monaten 2019 als stabil erwiesen und ist weiterhin von Knappheit geprägt. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im Juni 2019 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie etwas weniger stark zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im Juni 2019 um 1,6 Prozent gestiegen sind. 2018 hatten die Mieten noch um 1,6 Prozent zugenommen. Es sieht also so aus, als würden sich die Mietsteigerungen in Deutschland ein wenig abflachen.

Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Mit ihren Immobilien ist die WESTGRUND AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum

in Kauf zu nehmen. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres sind die rechtlichen Rahmenbedingungen weitgehend unverändert geblieben. Allein in Berlin hat der Senat angekündigt, eine Deckelung der Mieten vorzunehmen, die fünf Jahre lang in Kraft bleiben soll. Derweil ist umstritten, ob ein Bundesland wie Berlin eine derartige Regelung überhaupt rechtskräftig beschließen kann, weil Mietrecht Bundesrecht ist. Ungeachtet dessen hat allein die Ankündigung die Aktienkurse aller börsennotierten Immobiliengesellschaften auf Talfahrt geschickt. Gleichzeitig dürfte die Neigung privater Unternehmen, in Immobilien in Berlin zu investieren, nachhaltig gedämpft worden sein.

Unverändert hoch ist die Unsicherheit über die zukünftige Belastung durch die Grunderwerbsteuer. Der Vorschlag des Finanzministeriums zur Neugestaltung wurde zwar öffentlich diskutiert, aber noch nicht endgültig konkretisiert. Er könnte erhebliche Mehrbelastungen, mindestens aber gravierende Umverteilungen in der Steuerlast mit sich bringen, auch wenn er mit dem Ziel der Aufkommensneutralität formuliert worden ist. Die Bundesregierung kann das Aufkommen der Grunderwerbsteuer nicht kontrollieren, weil Städte und Gemeinden ihre jeweiligen Hebesätze autonom festlegen.

Auch, aber nicht nur vor diesem Hintergrund hat das Mutterunternehmen, die ADLER Real Estate AG im ersten Quartal 2019 entschieden, Mitglied im ZIA, dem Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., zu werden. Damit ist auch die WESTGRUND mittelbar erstmals in einem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten.

### **Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns**

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres waren bei der WESTGRUND AG von der Konzentration auf das laufende Geschäft geprägt. Im Rahmen der von der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG veranlassten Portfolio-Optimierung wurden die als „Non-Core“ identifizierten Wohneinheiten veräußert.



## Erläuterungen zur Ertragslage

### Ertragslage für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

Mio Euro	1. HJ 2019	1. HJ 2018
Umsatzerlöse	52,5	51,6
Marktbewertung der Renditeimmobilien	36,3	65,5
Materialaufwand	-29,3	-26,5
Personalaufwand	-0,3	-0,3
Abschreibungen	-0,2	-0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,7	-3,2
Sonstige betriebliche Erträge	1,9	1,9
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>57,2</b>	<b>88,9</b>
Zinsergebnis	-5,6	-6,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>51,6</b>	<b>82,6</b>
Steuern vom Ertrag	-8,8	-15,8
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>42,8</b>	<b>66,8</b>

#### **Umsatz- und Mieterlöse nehmen leicht zu**

Im ersten Halbjahr 2019 erreichten die Umsatzerlöse, die wesentlich von den Mieterlösen geprägt werden, 52,5 Millionen Euro und lagen damit um 1,7 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (51,6 Millionen Euro). Dieser Zuwachs geht im Wesentlichen darauf zurück, dass sich die operativen Kennzahlen verbessert haben. Insgesamt lagen die Nettokaltmieten im Wohnungsbestand je Quadratmeter zur Jahresmitte 2019 bei 5,33 Euro und damit 15 Eurocent höher als vor Jahresfrist. Zudem waren am Ende des Berichtszeitraums prozentual mehr Wohnungen vermietet als ein Jahr zuvor. Die Vermietungsquote lag Mitte des Jahres 2019 bei 94,4 Prozent und damit um 4,1 Prozentpunkte höher als zum vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt. Da im Rahmen der durch die Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG veranlassten Portfolio-Optimierung im Verlauf des ersten Halbjahres 739 Wohneinheiten veräußert worden waren, trugen sie nur noch zeitanteilig zu den Umsatzerlösen bei.

#### **Gutes Ergebnis aus Marktbewertung**

Im ersten Halbjahr 2019 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 Erträge in Höhe von 36,3 Millionen Euro erzielt. Das entspricht einer Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilien von etwa drei Prozent seit Jahresbeginn. Diese Wertzunahme resultiert aus verbesserten operativen Kennzahlen, Investitionen in den Bestand und aus positiven Marktveränderungen.

### **Stabile Kostensituation**

Der Materialaufwand lag im ersten Halbjahr 2019 bei 29,3 Millionen Euro. Die Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (26,5 Millionen Euro) geht im Wesentlichen auf höhere Kosten einer auch qualitativ verbesserten Hausbewirtschaftung zurück.

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 2019 0,3 Millionen Euro aus und ist damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum unverändert geblieben (0,3 Millionen Euro). Die WESTGRUND AG beschäftigt nur noch 17 Mitarbeiter, die in verschiedenen Konzerngesellschaften im Wesentlichen mit der Gebäudeverwaltung beschäftigt sind und 10 Vollzeitäquivalenten entsprechen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 3,7 Millionen Euro (Vorjahr 3,2 Millionen Euro) aus.

### **Ergebnisse auf gutem Niveau**

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Halbjahr 2019 ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 57,2 Millionen Euro. Dass es damit deutlich hinter dem vergleichbaren Ergebnis des Vorjahres (88,9 Millionen Euro) zurückgeblieben ist, liegt ausschließlich daran, dass die Marktbewertung der Renditeimmobilien im laufenden Geschäftsjahr entsprechend niedriger ausgefallen ist.

Das Zinsergebnis machte in der ersten Jahreshälfte 2019 minus 5,6 Millionen Euro aus. Die Verbesserung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (minus 6,3 Millionen Euro) geht im Wesentlichen darauf zurück, dass in höherem Umfang Zinserträge aus Ausleihungen an die Muttergesellschaft angefallen sind.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres auf 51,6 Millionen Euro (6M 2018: 82,6 Millionen Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Ertrag, die 8,8 Millionen Euro ausmachten, ergab sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Konzern-Halbjahresergebnis in Höhe von 42,8 Millionen Euro (Vorjahr 66,8 Millionen Euro).

## Funds from Operations I (FFO I) stabil

Mio Euro	1.Hj. 2019	1.Hj. 2018
Periodenkonzernergebnis	42,8	66,8
(+) Finanzergebnis	5,6	6,4
(+) Ertragsteuern	8,8	15,8
EBIT	57,2	89,0
(+) Abschreibungen	0,2	0,0
EBITDA	57,4	89,0
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-36,3	-65,5
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	0	-0,9
(+) Sondereffekte	0,3	0,0
Bereinigtes EBITDA	21,4	22,6
Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-5,1	-6,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	-0,8
<b>Funds From Operations I (FFO I)</b>	<b>15,6</b>	<b>15,8</b>
(+) Realisierter Gewinn aus Immobilienverkäufen	8,2	0,3
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-1,6	-0,1
<b>Funds From Operations II (FFO II)</b>	<b>22,3</b>	<b>16,0</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
FFO I / Aktie (unverwässert)	0,20	0,20
FFO I / Aktie (verwässert)	0,20	0,20
FFO II / Aktie (unverwässert)	0,28	0,21
FFO II / Aktie (verwässert)	0,28	0,21

Im ersten Halbjahr 2019 hat die WESTGRUND AG Funds from Operations I in Höhe von 15,6 Millionen Euro erzielt. Das war etwas weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (15,8 Millionen Euro), doch konnte die für ein Unternehmen der Immobilienwirtschaft wichtigste Kennzahl für den Erfolg im operativen Geschäft stabil auf gutem Niveau gehalten werden. Der FFO I/Aktie erreichte im ersten Halbjahr 2019 0,20 Euro (Vorjahr 0,20 Euro). Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, ergibt sich kein Unterschied zwischen den Berechnungen auf verwässerter und unverwässerter Basis. Wegen der aus Immobilienverkäufen realisierten Gewinne konnten die FFO II um 6,3 Millionen Euro auf 22,3 Millionen Euro deutlich verbessert werden.

## Erläuterungen zur Vermögenslage

<b>Mio Euro</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Aktiva</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.286,4	1.244,0
Sachanlagen und imm. Vermögenswerte	0,8	0,1
Finanzanlagen	12,8	0
Latente Steuerforderungen	1,3	1,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4,8	2,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.306,2</b>	<b>1.247,7</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	0,1
Unfertige Leistungen	0,7	0,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23,2	31,8
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	15,9	13,8
Liquide Mittel	16,2	7,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>56,2</b>	<b>53,4</b>
<b>Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>24,1</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.362,3</b>	<b>1.325,3</b>
<b>Passiva</b>		
Gezeichnetes Kapital	79,6	79,6
Rücklagen	126,2	126,6
Anteile Minderheitsgesellschafter	28,0	25,9
Konzern-Bilanzgewinn	558,6	518,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>792,4</b>	<b>750,1</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	117,4	109,5
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	3,0	3,0
Bankverbindlichkeiten	385,0	414,7
Derivate	5,6	4,8
Leasingverbindlichkeiten	2,8	2,4
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>513,9</b>	<b>534,4</b>
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	42,5	24,6
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	0,7	0,7
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1,3	0,8
Sonstige Verbindlichkeiten	11,5	14,2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>56,0</b>	<b>40,3</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten</b>	<b>0</b>	<b>0,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.362,3</b>	<b>1.325,3</b>

### Wert des Immobilienbestands nimmt weiter zu

Zum 30. Juni 2019 erreichte die Konzern-Bilanzsumme der WESTGRUND AG 1.362,3 Millionen Euro, das waren 2,8 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres.

Verändert haben sich auf der Aktivseite mehrere Positionen: Der Marktwert der „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ hat im Verlauf des ersten Halbjahres wegen der positiven Veränderungen in der Marktbewertung um 3,4 Prozent zugenommen. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 12,8 Millionen Euro handelt es sich um Restforderungen aus dem Verkauf der Non-Core Immobilien. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind in ähnlichem Umfang zurückgegangen wie sich der Kassenbestand erhöht hat. Das geht auf die Rückzahlung eines Darlehens zurück.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital nach Maßgabe des Konzernperiodenergebnisses auf 792,4 Millionen Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen wegen der laufenden Umgliederungen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten bei angestiegenen latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund von Immobilienwertzuwächsen insgesamt leicht ab. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen, weil einige Bankverbindlichkeiten aus Fristigkeitsgründen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert wurden.

### Finanzierungsstruktur unverändert solide

Die Eigenkapitalquote nahm im Verlauf des ersten Halbjahres 2019 um 1,6 Prozentpunkte auf 58,2 Prozent zu.

Der LTV erreichte zur Jahresmitte 2019 32,0 Prozent und verbesserte sich damit im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 um 2,2 Prozentpunkte.

### Net Asset Value weiter gesteigert

Mio Euro	30.06.2019	31.12.2018
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	764,4	724,2
(+) latente Steuern	110,2	102,7
(+) Derivate	5,5	4,7
<b>EPRA NAV</b>	<b>880,1</b>	<b>831,6</b>
<b>EPRA NAV / Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	<b>11,06</b>	10,45

Der EPRA NAV belief sich zum 30. Juni 2019 auf 880,1 Millionen Euro, was einem EPRA NAV je Aktie von 11,06 Euro entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 5,8 Prozent gleich. Damit konnte die Kennzahl, die üblicherweise als Indikator für den Wertzuwachs eines Unternehmens der Immobilienbranche genutzt wird, im ersten Halbjahr 2019 weiter verbessert werden.

## Erläuterungen zur Finanzlage

<b>Mio Euro</b>	<b>1. HJ 2019</b>	<b>1. HJ 2018</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	9,3	11,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,2	-0,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3,9	-42,7
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>9,6</b>	<b>-31,7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8,8	46,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>18,3</b>	<b>14,8</b>

### **Insgesamt positiver Cash Flow**

Im ersten Halbjahr 2019 erreichte der operative Cash Flow 9,3 Millionen Euro. Damit lag er leicht unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (11,5 Millionen Euro).

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit fiel im ersten Halbjahr wegen der Veräußerung der Non-Core Immobilien per Saldo mit 4,2 Millionen Euro positiv aus.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit enthält die planmäßigen Tilgungen von Bankverbindlichkeiten sowie Rückzahlungen von Konzerndarlehen. Im ersten Halbjahr 2019 ergab sich ein Mittelabfluss von 3,9 Millionen Euro. Im Vorjahr hatte er wegen Auszahlungen von Konzerndarlehen deutlich höher gelegen.

In Summe ergaben sich im ersten Halbjahr positive Veränderungen des Finanzmittelfonds, so dass der Zahlungsmittelbestand zur Jahresmitte mit 18,3 Millionen Euro gut doppelt so hoch lag wie zu Jahresbeginn. Davon waren 16,2 Millionen Euro frei verfügbar.

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns**

Im ersten Halbjahr 2019 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 sind stabil geblieben oder haben sich 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 2018 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2018 verwiesen.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

## **Prognosebericht**

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres gibt keinen Anlass, die im Geschäftsbericht 2018 veröffentlichte Prognose für 2019 zu modifizieren.

Die Zahl der Mieteinheiten wird 2019 wegen der bereits erfolgten Verkäufe der „Non-Core“-Immobilien um rund vier Prozent abnehmen. In vergleichbarem Umfang dürften daher auch die Mieteinnahmen sinken, sollten Durchschnittsmiete und Vermietungsstand unverändert bleiben. WESTGRUND rechnet allerdings damit, beides verbessern zu können und so den Mengeneffekt kompensieren zu können. Die Nettomieteinnahmen 2019 sollten daher dem Niveau von 2018 entsprechen.

Wenn das verbliebene Portfolio kleiner, aber auch leistungsfähiger wird, sollte es auch möglich sein, die FFO I 2019 auf dem Level des Vorjahres zu halten.

Von einer Prognose der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) hat der ADLER Konzern bereits im letzten Jahr Abstand genommen, weil der NAV maßgeblich von der Marktbewertung der Immobilienbestände abhängt, die wiederum kaum seriös prognostiziert werden kann. Dieser Sichtweise schließt sich die WESTGRUND an.

Beim LTV rechnet WESTGRUND mit einer weiteren moderaten Absenkung, weil die veräußerten Immobilien nicht im vollen Umfang des Buchwerts belastet sind und weil auch weiterhin Tilgungen auf bestehende Kredite geleistet werden.

## **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, 8. August 2019

Der Vorstand



Maximilian Rienecker

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG für die  
Drei-Monatsperiode vom 1. April 2019 bis zum 30. Juni 2019 und für  
das erste Halbjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019**



## Konzernbilanz zum 30. Juni 2019

<b>AKTIVA</b>	<b>Verweis Anhang</b>	<b>30.06.2019 T EUR</b>	<b>31.12.2018 T EUR</b>
<b>A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		36	53
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	1.286.449	1.243.944
III. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen		6	7
2. Nutzungsrechte (Leasing)		705	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		34	31
		<u>745</u>	<u>38</u>
IV. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	D.2	12.812	0
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		4.804	2.388
VI. Latente Steuerforderungen	D.8	1.314	1.304
		<u>1.306.160</u>	<u>1.247.727</u>
<b>B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		30	100
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen		3.654	0
3. Unfertige Leistungen		737	737
		<u>4.421</u>	<u>837</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.232	7.448
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		23.221	31.815
3. Tatsächliche Steuerforderungen		130	116
4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		6.926	6.213
		<u>35.509</u>	<u>45.592</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.3	16.234	6.959
		<u>56.164</u>	<u>53.388</u>
<b>C. ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE</b>	D.4	0	24.141
		<u>1.362.324</u>	<u>1.325.256</u>

## Konzernbilanz zum 30. Juni 2019

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b>Verweis Anhang</b>	<b><u>30.06.2019</u> T EUR</b>	<b><u>31.12.2018</u> T EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
	D.5		
I. Gezeichnetes Kapital		79.578	79.578
II. Kapitalrücklage		126.191	126.566
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		28.020	25.863
IV. Konzern-Bilanzgewinn		<u>558.635</u>	<u>518.052</u>
		<u>792.424</u>	<u>750.059</u>
<b>B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.8	117.432	109.479
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		3.040	3.040
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.6	384.967	414.656
4. Derivate	D.7	5.626	4.847
5. Leasingverbindlichkeiten		<u>2.848</u>	<u>2.424</u>
		<u>513.913</u>	<u>534.446</u>
<b>C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.6	42.473	24.612
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		676	650
3. Derivate	D.7	120	143
4. Leasingverbindlichkeiten		293	14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.615	6.649
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.221	1.898
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		1.348	833
8. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.241</u>	<u>5.469</u>
		<u>55.987</u>	<u>40.268</u>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN IN VERBINDUNG MIT ZUR VERÄUSSERUNG VORGEGEHENEN VERMÖGENSWERTEN</b>	D.4	<u>0</u>	<u>483</u>
		<u>1.362.324</u>	<u>1.325.256</u>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2019 und für das erste Halbjahr 2019

	<u>Q2-2019</u> T EUR	<u>Q2-2018</u> T EUR	<u>1. HJ 2019</u> T EUR	<u>1. HJ 2018</u> T EUR
1. Umsatzerlöse	25.037	25.007	52.525	51.613
2. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	36.249	45.588	36.250	65.501
3. Sonstige betriebliche Erträge	343	612	1.892	1.935
4. Materialaufwand	-12.644	-11.871	-29.328	-26.538
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-142	-108	-223	-227
b) Soziale Abgaben	-34	-30	-57	-66
	<u>-176</u>	<u>-138</u>	<u>-280</u>	<u>-293</u>
6. Abschreibungen	-80	-22	-160	-50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.183	-1.469	-3.674	-3.269
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	229	24	489	28
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-3.069</u>	<u>-3.180</u>	<u>-6.120</u>	<u>-6.366</u>
10. Ergebnis vor Ertragsteuern	44.706	54.551	51.594	82.561
11. Ertragsteuern	<u>-7.810</u>	<u>-10.789</u>	<u>-8.834</u>	<u>-15.810</u>
12. Konzern-Periodenergebnis	36.896	43.762	42.760	66.751
13. Ergebnis Minderheitsgesellschafter	<u>-1.854</u>	<u>-2.277</u>	<u>-2.177</u>	<u>-3.505</u>
14. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	35.042	41.485	40.583	63.246
15. Konzern-Gewinnvortrag	<u>523.593</u>	<u>402.334</u>	<u>518.052</u>	<u>380.573</u>
16. Konzern-Bilanzgewinn	<u>558.635</u>	<u>443.819</u>	<u>558.635</u>	<u>443.819</u>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,44	0,52	0,51	0,79
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,44	0,52	0,51	0,79

## Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2019 und für das erste Halbjahr 2019

	1.4. - 30.6.2019	1.4. - 30.6.2018	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2018
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	44.705	54.551	51.594	82.561
Finanzaufwendungen	3.069	3.179	6.120	6.366
Finanzerträge	-229	-24	-489	-28
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	80	22	160	50
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-36.250	-45.588	-36.250	-65.501
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Anlagevermögen	0	0	0	-905
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0	-5	0	-9
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	2.013	-5.571	-2.381	-14.217
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	-3.980	3.618	-4.236	9.400
Gezahlte Zinsen	-4.213	-2.982	-6.684	-5.910
Erhaltene Zinsen	1.628	24	1.699	28
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	-104	-64	-202	-322
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>6.719</b>	<b>7.235</b>	<b>9.331</b>	<b>11.513</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	0	3.785	12.705	5.675
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-4.534	-3.581	-8.671	-6.127
Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	71	5	137	-80
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	0	0	0	14
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.463</b>	<b>209</b>	<b>4.171</b>	<b>-518</b>
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.348	-6.548	-13.359	-10.868
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	-72	-4	-626	-7
Zinsanteil Leasingverbindlichkeiten	-64	0	-64	0
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen	2.197	-1.428	10.105	-31.875
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.287</b>	<b>-7.980</b>	<b>-3.944</b>	<b>-42.750</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	969	-536	9.558	-31.755
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.358	15.292	8.769	46.511
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>18.327</b>	<b>14.756</b>	<b>18.327</b>	<b>14.756</b>
davon nicht frei verfügbar	2.093	1.696	2.093	1.696
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)</b>	<b>16.234</b>	<b>13.060</b>	<b>16.234</b>	<b>13.060</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

	<u>Q2-2019</u> T EUR	<u>Q2-2018</u> T EUR	<u>1. HJ 2019</u> T EUR	<u>1. HJ 2018</u> T EUR
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<u>36.896</u>	<u>44.994</u>	<u>42.760</u>	<u>66.751</u>
<b>Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum</b>				
Wertänderungen von Zinsswaps	-351	-21	-583	231
Steuern Zinsswaps	<u>108</u>	<u>15</u>	<u>189</u>	<u>-74</u>
	<u>-243</u>	<u>-6</u>	<u>-394</u>	<u>157</u>
<b>Gesamtergebnis des Berichtszeitraums</b>	<u><u>36.653</u></u>	<u><u>44.988</u></u>	<u><u>42.366</u></u>	<u><u>66.908</u></u>

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2019

	Gezeichnetes		OCI-	Gewinnvortrag	Perioden-	Anteile		Summe
	Kapital	Rücklagen	Rücklage			Konzern-	Minderheits-	
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
<b>Stand 1.1.2018</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-2.153</b>	<b>281.811</b>	<b>98.710</b>	<b>586.111</b>	<b>18.683</b>	<b>604.794</b>
Gewinnverwendung 2017				98.710	-98.710	0		0
Anpassungen IFRS 9 (1.1.2018)				52		52	3	55
Sonstiges Ergebnis			150			150	8	158
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2018					63.246	63.246	3.504	66.750
<b>Stand 30.6.2018 / 1.7.2018</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-2.003</b>	<b>380.573</b>	<b>63.246</b>	<b>649.559</b>	<b>22.198</b>	<b>671.757</b>
Sonstiges Ergebnis			282			282	15	297
Umgliederung OCI-Rücklage			121	-121		0		0
Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2018					74.353	74.353	3.651	78.004
<b>Stand 31.12.2018 / 1.1.2019</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-1.600</b>	<b>380.452</b>	<b>137.599</b>	<b>724.194</b>	<b>25.864</b>	<b>750.058</b>
Gewinnverwendung 2018				137.599	-137.599	0		0
Sonstiges Ergebnis			-374			-374	-20	-394
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2019					40.583	40.583	2.177	42.760
<b>Stand 30.6.2019</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-1.974</b>	<b>518.051</b>	<b>40.583</b>	<b>764.403</b>	<b>28.021</b>	<b>792.424</b>

# **WESTGRUND AG, Berlin**

## **Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. Juni 2019**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft des Westgrund-Konzerns. Der Sitz und die Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin / Deutschland. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 144811 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

Die Geschäftstätigkeit des Westgrund-Konzerns umfasst sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Abgedeckt wird die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Entwicklung und Veredelung sowie deren Bewirtschaftung bis zur Veräußerung. Der Immobilienbestand des Westgrund-Konzerns wird aus rechtlichen und steuerlichen Gründen zum Großteil von Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG gehalten.

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

### **B. Grundlagen der Rechnungslegung**

#### Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Aufstellung der Veränderung des Konzerneigenkapitals, Konzernkapitalflussrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben berücksichtigt insbesondere die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2019 wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 angewandten Konsolidierungs- sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze weitgehend unverändert übernommen. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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. In Übereinstimmung mit IAS 34.41 wird bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurückgegriffen als bei der jährlichen Berichterstattung. Die Bewertung des

Immobilienbestands wurde zum 30. Juni 2019 vollständig an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. Sonstige Änderungen von Schätzungen während der laufenden Zwischenperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

Eine prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses einschließlich der ausgewählten Anhangangaben sowie des Konzernzwischenlageberichts zum 30. Juni 2019 ist nicht erfolgt.

#### Im Geschäftsjahr 2019 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2019 waren die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

<b>Standard/Interpretation</b>	<b>Titel</b>	<b>IASB Effective date<sup>1)</sup></b>	<b>Erstanwendungszeitpunkt in der EU<sup>1)</sup></b>
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer: Planänderungen, -kürzung oder Abgeltung	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IAS 28	Langfristige Beteiligung an ass. Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2015-2017)	Änderungen an IFRS 3; IFRS 11; IAS 12 und IAS 23	01.01.2019	01.01.2019

<sup>1)</sup> Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

#### IFRS 16 – Leasing

Der bisherige Standard zu Leasingverhältnissen IAS 17 und die dazugehörigen Interpretationen wurden durch IFRS 16 ersetzt. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten und aktiviert ein entsprechendes Nutzungsrecht an einem Vermögenswert. Das Nutzungsrecht wird grundsätzlich über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Nutzungsrechte an



Investment Properties, die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bilanzierung und Bewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibungen auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die es erlauben, die Leasingzahlung über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen.

Die Angaben im Anhang erweitern sich und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

WESTGRUND hat IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Ein etwaiger kumulativer Effekt aus der Anwendung von IFRS 16, welcher als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 zu erfassen gewesen wäre, hat nicht vorgelegen. Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst. WESTGRUND nutzt die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwenden wird, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind. WESTGRUND macht von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit weniger als 12 Monate) und Leasinggegenstände von geringem Wert Gebrauch und wird die Leasingzahlungen über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrags als Aufwand erfassen.

IFRS 16 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss, da WESTGRUND insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Im Rahmen einer Analyse der Leasingverhältnisse wurden insbesondere folgende Vertragsarten identifiziert, bei denen WESTGRUND Verpflichtungen als Leasingnehmer eingegangen ist und ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert erlangt hat:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen
- Mietverträge für PKW und Nutzfahrzeuge
- Mietverträge für Hardware

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Finanzierungsleasingverhältnisse (insbesondere Erbbaurechte) des Konzerns. Insbesondere Erbbaurechte wurden schon bisher nach den Vorgaben des IAS 17 als Finanzierungsleasing behandelt und ein entsprechender Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, so dass sich hier keine Auswirkungen ergeben. Die übrigen bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr bzw. nicht geringem Wert sind von untergeordneter Bedeutung.

Es wurden zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 846 sowie Nutzungsrechte in entsprechender Höhe zum 1. Januar 2019 angesetzt, welche ausschließlich Büromietverträge betreffen. Durch diesen Anstieg der Bilanzsumme verringert sich die Eigenkapitalquote leicht.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die Aufwendungen für die bislang als Operating-Leasingverhältnisse bilanzierten Verpflichtungen durch Zinsaufwendungen für die Leasingverbindlichkeiten und Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte ersetzt. Dies wird zu einer leichten Verbesserung des EBITDA und FFO I führen. Die Auszahlungen zur Tilgung der Leasingverbindlichkeiten und die Auszahlungen, die auf den Zinsanteil der Leasingverbindlichkeiten entfallen, werden umfassend dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Bislang wurden die Auszahlungen für Operating-Leasingverhältnisse unter dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Dies führt zu einer leichten Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und zu einer leichten Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Für WESTGRUND als Leasinggeber hat IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und fallen damit ab 1. Januar 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Es ist damit zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er WESTGRUND aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen WESTGRUND eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen künftig in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Die folgenden Tabellen fassen die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf die betroffenen Posten der Konzernbilanz zum 30. Juni 2019 sowie der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 zusammen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernkapitalflussrechnung des Berichtszeitraums.

Auswirkungen auf die Konzernbilanz in TEUR	Ohne Anwendung IFRS 16	Anpassun- gen	Mit Anwendung IFRS 16
<b>30. Juni 2019</b>			
<b>Aktiva</b>			
Sachanlagen	40	705	745
<b>Gesamte Vermögenswerte</b>	<b>1.361.619</b>	<b>705</b>	<b>1.362.324</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>792.428</b>	<b>-4</b>	<b>792.424</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern	117.434	-2	117.432
Langfristige Leasingverbindlichkei- ten	2.415	433	2.848
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	15	278	293
<b>Gesamte Schulden</b>	<b>569.191</b>	<b>709</b>	<b>569.900</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.361.619</b>	<b>705</b>	<b>1.362.324</b>

<b>Auswirkungen auf die Konzern- gewinn- und Verlustrechnung in TEUR</b>	<b>Ohne Anwendung IFRS 16</b>	<b>Anpassun- gen</b>	<b>Mit Anwendung IFRS 16</b>
<b>1. Januar bis 30. Juni 2019</b>			
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.937	147	-4.790
Abschreibungen und Wertminderun- gen	-19	-141	-160
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>57.219</b>	<b>6</b>	<b>57.225</b>
Finanzaufwendungen	-6.108	-12	-6.120
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>51.600</b>	<b>-6</b>	<b>51.594</b>
Ertragsteuern	-8.336	2	-8.334

#### IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Ein Unternehmen hat demnach Ermessen anzuwenden, wenn es bestimmt, ob jede steuerliche Behandlung einzeln oder ob manche steuerlichen Behandlungen gemeinsam beurteilt werden sollen. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welcher Ansatz die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ein Unternehmen hat davon auszugehen, dass eine Steuerbehörde mit dem Recht, ihr berichtete Beträge zu prüfen, dies tun wird und dabei vollständige Kenntnis aller relevanten Informationen besitzt. Bei der Ermittlung der relevanten Ertragsteuergrößen hat das Unternehmen zu beurteilen, ob es wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Steuerbehörde die jeweilige steuerliche Behandlung akzeptiert, die in der Ertragsteuererklärung verwendet wurde oder beabsichtigt ist. Wird die steuerliche Behandlung wahrscheinlich nicht akzeptiert, ist der wahrscheinlichste Wert oder der Erwartungswert anzusetzen, je nachdem, welche Methode die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ändern sich Fakten und Umstände, führt dies zu einer Neueinschätzung der Beurteilungen, die im Rahmen der Interpretation notwendig sind. Aus der Erstanwendung des IFRIC 23 haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von WESTGRUND ergeben.

## C. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die Tochterunternehmen werden nach den Vorschriften des IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen eine Beherrschung durch den Konzern vorliegt. Eine Beherrschung über ein Beteiligungsunternehmen liegt vor, wenn der Konzern direkt oder indirekt die Entscheidungsmacht aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über ein Konzernunternehmen hat, an positiven und negativen variablen Rückflüssen aus dem Konzernunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsmacht beeinflussen kann. Diese Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein.

Tochtergesellschaften werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem der Konzern die Beherrschung über sie erlangt. Sie werden entkonsolidiert zu dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung endet.

Gesellschaften, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der At-equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn eine Gesellschaft des Konzerns direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent, aber nicht mehr als 50 Prozent der Stimmrechte hält.

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 28 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2018: 28), die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis ist unverändert geblieben, so dass sich auch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben haben.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### D.1 Als Finanzinvestition gehaltene 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 2019 zum Verkehrswert bewertet.

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>T EUR</b>	<b>T EUR</b>
<b>Vortrag 1. Januar</b>	<b>1.243.944</b>	<b>1.111.000</b>
Zugänge	6.255	12.868
Umgliederungen	0	-24.141
Abgänge	0	-3.794
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	36.769	148.131
Verluste aus Zeitwertänderungen	-519	-120
<b>Stand 30. Juni 2019 / 31. Dezember 2018</b>	<b>1.286.449</b>	<b>1.243.944</b>

## **D.2 Ausleihungen an assoziierte Unternehmen**

Im ersten Quartal 2019 ist die Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten des veräußerten Non-Core-Portfolios auf den Erwerber übergegangen. WESTGRUND weist nach Eingang der ersten Teilzahlungen langfristige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in Höhe von EUR 12,8 Mio. aus. Die betreffenden Immobilien, welche am 31. Dezember 2018 unter den als zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wurden, sind in Höhe von EUR 24,1 Mio. abgegangen.

## **D.3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen**

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2019 EUR 18,3 Mio., von denen EUR 2,1 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 2018 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 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 zum 31. Dezember 2018 handelte es sich ausschließlich um Immobilienvermögen. Die mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten in Verbindung stehenden Verbindlichkeiten betrafen ausschließlich Bankverbindlichkeiten.

Sämtliche zur Veräußerung vorgesehenen Immobilienbestände waren zum 30. Juni 2019 veräußert.

## **D.5 Entwicklung des Eigenkapitals**

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2018: EUR 79.577.995). 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 2019 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 0,51.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 58,2 %.

## **D.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2019 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 teilweise effektiv im Sinne des IFRS 9, so dass Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2019 in Höhe von EUR -0,4 Mio. im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung enthalten sind. Die Wertänderungen der Zinsswaps mit nicht effektiven Sicherungsbeziehungen im Sinne des IFRS 9 in Höhe von EUR -0,2 Mio. wurden erfolgswirksam unter der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

## **D.8 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).

## D.9 Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair-Value-Angaben

	Buchwert		Zeitwert	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>				
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel) (1)	18.327	8.769	18.327	8.769
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (1)	23.221	31.815	23.221	31.815
Forderungen und sonstige Vermögenswerte (1), (3)	10.065	11.852	10.065	11.852
<b>Passiva</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (4)	427.440	439.268	430.421	442.249
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4)	5.615	6.649	5.615	6.649
Derivate (5), (6)	5.746	4.991	5.746	4.991
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (4)	3.221	1.898	3.221	1.898
Sonstige Verbindlichkeiten (4)	2.241	5.469	2.241	5.469

### Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.



## **E. Sonstige Angaben**

### **E.1 Geschäfte mit nahe stehenden Personen**

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

### **E.2 Finanzrisikomanagement**

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2018 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

### **E.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die maßgebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WESTGRUND AG haben könnten, lagen nicht vor.

Berlin, den 8. August 2019

Der Vorstand



Maximilian Rienecker

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter der WESTGRUND AG**

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 8. August 2019

Der Vorstand



Maximilian Rienecker

## **Rechtlicher Hinweis**

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Ansichten des Managements der WESTGRUND AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen sowie die zu Grunde liegenden Annahmen wiedergibt oder hierauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Management der WESTGRUND AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie getroffen werden. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die WESTGRUND AG übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.