

WESTGRUND AG, Berlin

Zwischenbericht zum 30. Juni 2020

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

Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2020

Mio Euro	H1/2020	H1/2019	Veränd. (%)
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	53,5	52,5	1,9
Marktbewertung Renditeimmobilien	65,9	36,3	81,5
EBIT	84,9	57,2	48,4
Konzern-Periodenergebnis	62,1	42,8	45,1
Funds from Operations I	14,0	15,6	-10,3
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,18	0,20	-10,3
Bilanz			
	30.06.2020	31.12.2019	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425,7	1.331,1	7,1
Eigenkapital	893,8	830,2	7,7
Eigenkapitalquote (%)	60,7	59,3	1,4 PP
Langfristiges Fremdkapital	462,0	499,6	-7,5
Bilanzsumme	1.473,0	1.400,3	5,2
Net Reinstatement Value (NRV)	1.079,9	998,5	8,2
NRV/Aktie (unverwässert) (€)	13,57	12,55	8,2
LTV (%)	22,6	31,1	-8,5 PP
Portfolio			
	30.06.2020	30.06.2019	
Renditeimmobilien (Einheiten)	17.583	17.592	-9
davon Wohneinheiten	17.358	17.366	-8
davon Gewerbeeinheiten	225	226	-1
Vermietungsstand (Wohneinheiten) (%)	94,8	94,4	0,4 PP
Ø Miete/M/qm (€) (Wohneinheiten)	5,45	5,33	2,3 %

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4	
Allgemeine Angaben		
Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt	5	
Das Immobilienportfolio		5
Konzern-Zwischenlagebericht		
Grundlagen des Konzerns	7	
Wirtschaftsbericht	8	
Erläuterungen zur Ertragslage	10	
Erläuterungen zur Vermögenslage	13	
Erläuterungen zur Finanzlage	15	
Chancen- und Risikobericht	16	
Prognosebericht	16	
Nachtragsbericht	16	
Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss		
Konzern-Bilanz	18	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	20	
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	21	
Konzern-Kapitalflussrechnung	22	
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	23	
Ausgewählte erläuternde Konzern-Anhangangaben		
A Allgemeine Angaben	24	
B Grundlagen der Rechnungslegung	24	
C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	26	
D Erläuterungen zur Bilanz	27	
E Sonstige Angaben	30	
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31	
Impressum	31	

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 2020 wieder erfolgreich gelungen. Die operativen Daten verbesserten sich, Vermietungsstand und Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsportfolio lagen zur Jahresmitte 2020 höher als ein Jahr zuvor. Die Umsatzerlöse nahmen dadurch zu und die Funds from Operations blieben auf gutem Niveau, auch wenn im Verlauf des ersten Halbjahres 2019 mehr als vier Prozent des Portfolios veräußert worden waren, die bis dahin zu den Mieteinnahmen beigetragen hatten. Der für die Wertentwicklung des Unternehmens wichtige Net Reinstatement Value (EPRA NRV) nahm weiter zu und der LTV erreichte sogar einen historisch niedrigen Wert.

Damit kann die WESTGRUND AG auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2020 zurückblicken.

Herzlich



Maximilian Rienecker

Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Die WESTGRUND Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2020 positiv entwickelt, ihr Wert ist von 9,00 Euro zu Beginn des Jahres auf 11,80 Euro zur Jahresmitte gestiegen.

Diese Kursentwicklung ist maßgeblich durch das Übernahmeangebot der ADO Properties bestimmt, das am 6. Mai 2020 angekündigt und am 22. Juni 2020 beendet worden war. ADO Properties bot den Aktionären der WESTGRUND an, alle Aktien zum Preis von EUR 11,74 in bar zu erwerben. Dieses Angebot haben Aktionäre im Umfang von 1,36 Prozent der Aktien wahrgenommen, so dass ADO Properties direkt und indirekt über die ADLER Real Estate mittlerweile 98,24 Prozent der Aktien an der WESTGRUND hält.

Der Free Float macht demnach nur noch 1,76 Prozent 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 2020 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 17.583 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtfläche von 1,1 Millionen Quadratmetern umfassten. Das Portfolio ist im Verlauf der letzten zwölf Monate praktisch unverändert geblieben. Gewerbeeinheiten, bei denen es sich überwiegend um Ladenlokale in Wohneinheiten handelt, spielen mit einem prozentualen Anteil von 1,3 Prozent (225 Einheiten) eine untergeordnete Rolle, denn das Geschäftsmodell der WESTGRUND ist auf Wohnen ausgerichtet.

Immobilienbestand (in Einheiten)	30.06.2020	Veränd.	30.06.2019
Gesamtbestand	17.583	-9	17.592
davon Wohnen	17.358	-8	17.366
davon Gewerbe	225	-1	226

Die Schwerpunkte der Bestände der WESTGRUND liegen im Norden und im Osten der Bundesrepublik Deutschland.

Immobilienbestand 30.06.2020	Wohnen und Gewerbe	Fläche (1000 qm)	Ø Miete Monat/qm (€)	Vermie- tungsstand (%)
Summe	17.583	1.104,5	5,48	94,3
Niedersachsen	6.609	432,9	5,76	96,6
Brandenburg	3.010	173,0	5,00	94,7
Sachsen	2.401	149,3	5,22	91,0
Sachsen-Anhalt	1.657	93,1	4,85	87,5
Berlin	1.543	102,8	5,77	98,1
Mecklenburg-Vor- pommern	796	46,7	4,87	96,8
Thüringen	658	40,5	5,64	90,3
Rheinland-Pfalz	549	35,6	7,26	94,8
Nordrhein-Westfalen	258	25,2	4,26	83,3
Schleswig-Holstein	54	2,9	6,33	97,7
Bremen	48	2,4	5,21	93,1

Zur Jahresmitte lag der Vermietungsstand des Gesamtportfolios bei 94,3 Prozent. Der Vermietungsstand der Wohneinheiten erreichte 94,8 Prozent und lag damit um 0,4 Prozentpunkte höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Durchschnittsmieten je Monat und Quadratmeter konnten im Verlauf der letzten zwölf Monate für die Wohneinheiten um 0,12 Euro oder 2,4 Prozent auf 5,45 Euro gesteigert werden. Im Gesamtbestand betrug die Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2020 5,48 Euro.

Immobilienkennzahlen	30.06.2020	30.06.2019	Veränderung
Durchschnittliche Miete (Wohnen) in €/Monat/qm ¹⁾	5,45	5,33	2,3 %
Vermietungsstand (Wohnen) in % ²⁾	94,8	94,4	0,4 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.425,7	1.286,4	10,8 %

1) Vermietete Einheiten 2) Gemessen in Einheiten

WESTGRUND AG, Berlin

Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, (WESTGRUND) nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Mitte 2020 machte das Gesamtportfolio 17.583 Mieteinheiten aus. Die WESTGRUND sowie ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Seiner Zielgruppe, Mietern mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Nachdem die ADLER Real Estate AG, Berlin, Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte Mitte 2020 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 11 Mitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG bzw. deren Tochtergesellschaften. 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 im Wesentlichen in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das unter dem Dach der ADLER Wohnen Service GmbH, Hamburg, gebündelt worden ist. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH, Wilhelmshaven, übernommen worden ist und für die Versorgung mit Wärme und Energie, um die sich die ADLER Energie Service GmbH, Berlin, kümmert.

Ziele und Strategien

Nach Übernahme durch ADLER ist die strategische Planung der WESTGRUND in der des ADLER Konzerns aufgegangen. Die WESTGRUND konzentriert sich auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf Kosteneffizienz in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen.

Steuerungssystem

Alle Entscheidungen der WESTGRUND 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 seit dem 1. Januar 2020 nach Maßgabe des EPRA Net Reinstatement Value (NRV). Bis dahin galt als Orientierungsgröße der EPRA NAV, an dessen Stelle die EPRA drei neue Kennzahlen entwickelt hat, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets

(NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV). Damit soll den Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung getragen werden. Die WESTGRUND hat ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus ihrer Berichterstattung gerückt, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

Der NRV unterscheidet sich gegenüber dem früher genutzten NAV im Wesentlichen dadurch, dass die Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, wieder hinzuzurechnen ist, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die Kennzahl Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss, und damit nicht nur für die Ertragskraft, sondern auch für die Fähigkeit, aus eigener Kraft überleben und weiter wachsen zu können. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die potentielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens bzw. hier konkret des WESTGRUND Teilkonzerns.

Die WESTGRUND hat sich zum Ziel gesetzt, den NRV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO I, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei der gegebenen Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Zu einer nicht finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND nicht verpflichtet, da das Unternehmen die dafür nötigen Größenkriterien nicht erfüllt. Die WESTGRUND ist aber in die gesonderte nicht finanzielle Berichterstattung des Mehrheitseigners ADLER eingebunden, die auf der ADLER Homepage (https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle_berichterstattung/) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird. Sollte ADLER in Zukunft in die nicht finanzielle Berichterstattung der ADO eingebunden werden, würde das dann auch für die WESTGRUND gelten.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im ersten Halbjahr 2020 ist die Leistung der Deutschen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen, weil die politischen Entscheidungen zur Eindämmung des Coronavirus ab März zum Stillstand in ganzen Gewerbezweigen geführt haben, darunter Luftverkehr, Gaststätten und Hotels, in weiten Teilen des Einzelhandels sowie in der Automobilindustrie. In der negativen Rate von 2,2 Prozent für das erste Quartal, das von den Lockdown-Maßnahmen nur marginal betroffen war, deutet sich der wirtschaftliche Abschwung bereits an. Im zweiten Quartal fiel das Bruttoinlandsprodukt dann um 11,7 Prozent und damit so kräftig, wie es seit Einführung der vierteljährlichen Berechnungen im Jahr 1970 noch nicht geschehen ist.

Für das Gesamtjahr rechnen die unterschiedlichen Forschungsinstitutionen mit einem Rückgang des Bruttonettoprodukts von zumeist mehr als sechs Prozent. Daran ändert auch das umfangreiche Paket an Maßnahmen nichts, das von der Bundesregierung zur Jahresmitte beschlossen wurde und das von einem Kinderbonus für Familien über eine allgemeine, bis Jahresende befristete Absenkung der Mehrwertsteuern bis hin zu Hilfen für Kommunen und zur

direkten Förderung sogenannter Zukunftsbereiche wie etwa der Wasserstoffwirtschaft oder der künstlichen Intelligenz reicht.

In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die staatlichen Eingriffe beschränkten sich hier darauf, Mietern in bestimmten Fällen und nur von April bis Juni das Recht einzuräumen, Mietzahlungen zu stunden und später nachzuholen. Dadurch wird dem Vermieter zwar zeitweise Liquidität vorenthalten, Einnahmen und Ertrag werden dadurch grundsätzlich aber nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigt wurde hingegen das Neuvermietungsgeschäft, denn im gleichen Maße, wie die Unsicherheit über ihre persönlichen Zukunftsaussichten im Zuge der Maßnahmen zum „physical distancing“ zunahm, ging die Neigung der Menschen zurück, sich neuen Herausforderungen zu stellen, an einen anderen Ort zu ziehen oder eine neue Wohnung zu suchen.

Dass der Immobiliensektor von krisenhaften Erscheinungen in der Gesamtwirtschaft nicht zwangsläufig direkt in Mitleidenschaft gezogen wird, zeigt sich auch daran, dass die Mieten im Juni 2020 gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,0 Prozent höher lagen als im Vorjahr - und damit leicht über der Inflationsrate, die sich im Zusammenhang mit der Coronakrise Ende Juni auf 0,9 Prozent deutlich abgeschwächt hat. Unverändert gilt, dass der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen verdeckt. Und im Durchschnitt spiegelt sich auch nicht wider, dass einzelne Unternehmen wie zum Beispiel WESTGRUND im Rahmen des gesamtgesellschaftlichen Ausnahmezustands vorübergehend auf Mieterhöhungen verzichtet haben.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich im ersten Quartal 2020 insofern geändert, als Mietern im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Mietzahlungen zeitweise auszusetzen und später nachzuholen. Diese Regelung galt von April bis Juni 2020.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres waren bei der WESTGRUND von der Konzentration auf das laufende Geschäft geprägt.

Erläuterungen zur Ertragslage

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

Mio Euro	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Umsatzerlöse	53,5	52,5
Marktbewertung der Renditeimmobilien	65,9	36,3
Materialaufwand	-30,3	-29,3
Personalaufwand	-0,2	-0,3
Abschreibungen	-0,6	-0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,6	-3,7
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	1,9
Betriebsergebnis (EBIT)	84,9	57,2
Zinsergebnis	-7,7	-5,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	77,2	51,6
Steuern vom Ertrag	-15,1	-8,8
Konzernperiodenergebnis	62,1	42,8

Umsatz- und Mieterlöse nehmen leicht zu

Im ersten Halbjahr 2020 erreichten die Umsatzerlöse, die wesentlich von den Mieterlösen geprägt werden, 53,5 Millionen Euro und lagen damit um 1,9 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2019: 52,5 Millionen Euro). Dieser Zuwachs geht im Wesentlichen darauf zurück, dass sich die operativen Daten weiter verbessert haben. So lagen die Nettokaltmieten im Wohnungsbestand je Quadratmeter zur Jahresmitte 2020 bei 5,45 Euro und damit 12 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 2020 bei 94,8 Prozent und damit um 0,4 Prozentpunkte höher als zum vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt. Das Gesamtportfolio umfasste zur Jahresmitte 2020 insgesamt 17.583 Einheiten und ist gegenüber dem Stand von vor zwölf Monaten praktisch unverändert geblieben. Allerdings hatten Verkäufe von non-core Mieteinheiten im ersten Quartal 2019 dazu geführt, dass sich das Portfolio um mehr als vier Prozent verkleinert hatte. Die veräußerten Einheiten hatten im Vorjahr noch zeitanteilig zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Gutes Ergebnis aus Marktbewertung

Im ersten Halbjahr 2020 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 Erträge in Höhe von 65,9 Millionen Euro erzielt. Das entspricht einer Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilien von etwa 4,9 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 2020 bei 30,3 Millionen Euro. Die Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2019: 29,3 Millionen Euro) geht im Wesentlichen auf höhere Kosten einer auch qualitativ verbesserten Hausbewirtschaftung und höheren Ausgaben für die Instandhaltung zurück.

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 2020 0,2 Millionen Euro aus und ist im Zuge weiteren Personalabbaus gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zurückgegangen (6M 2019: 0,3 Millionen Euro). Die WESTGRUND beschäftigte zur Jahresmitte 2020 nur noch 11 Mitarbeiter, die in verschiedenen Konzerngesellschaften im Wesentlichen mit der Gebäudeverwaltung beschäftigt sind und 5 Vollzeitäquivalenten entsprechen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 4,6 Millionen Euro (6M 2019: 3,7 Millionen Euro) aus.

Ergebnisverbesserungen reflektieren Bewertungsgewinne

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Halbjahr 2020 ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 84,9 Millionen Euro. Dass es damit deutlich über dem vergleichbaren Ergebnis des Vorjahres (6M 2019: 57,2 Millionen Euro) liegt, ist im Wesentlichen auf die höheren Bewertungsgewinne aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien zurückzuführen.

Das Zinsergebnis machte in der ersten Jahreshälfte 2020 minus 7,7 Millionen Euro aus. Die Verschlechterung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2019: minus 5,6 Millionen Euro) geht im Wesentlichen darauf zurück, dass statt Zinserträgen für Kredite in höherem Umfang Zinsaufwendungen für Ausleihungen von der Muttergesellschaft angefallen sind.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres auf 77,2 Millionen Euro (6M 2019: 51,6 Millionen Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Ertrag, die 14,3 Millionen Euro ausmachten und im überwiegenden Maße auf latente, also nicht zahlungswirksame Steuern zurückgehen, ergab sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Konzern-Halbjahresergebnis in Höhe von 62,1 Millionen Euro (6M 2019: 42,8 Millionen Euro).

Funds from Operations I (FFO I) stabil

Mio Euro	1.Hj. 2020	1.Hj. 2019
Periodenkonzernergebnis	62,1	42,8
(+) Finanzergebnis	7,7	5,6
(+) Ertragsteuern	15,1	8,8
EBIT	84,9	57,2
(+) Abschreibungen	0,6	0,2
EBITDA	85,6	57,4
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-65,9	-36,3
(+) Sondereffekte	0	0,3
Bereinigtes EBITDA	19,7	21,4
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-5,3	-5,1
(-) Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,4	-0,7
Funds From Operations I (FFO I)	14,0	15,6
		Euro
FFO I / Aktie (unverwässert)	0,18	0,20
FFO I / Aktie (verwässert)	0,18	0,20

Im ersten Halbjahr 2020 hat die WESTGRUND Funds from Operations I in Höhe von 14,0 Millionen Euro erzielt. Das war zwar etwas weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2019: 15,6 Millionen Euro), doch konnte die für ein Unternehmen der Immobilienwirtschaft wichtigste Kennzahl für den Erfolg im operativen Geschäft auf gutem Niveau gehalten werden. Vor allem, da im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum zu berücksichtigen ist, dass im Verlauf des ersten Quartals 2019 erhebliche Teile des Portfolios veräußert worden waren. Der FFO I/Aktie erreichte im ersten Halbjahr 2020 0,18 Euro (6M 2019: 0,20 Euro). Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, ergibt sich kein Unterschied zwischen den Berechnungen auf verwässerter und unverwässerter Basis.

Erläuterungen zur Vermögenslage

Mio Euro	30.06.2020	31.12.2019
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425,7	1.331,1
Sachanlagen und imm. Vermögenswerte	0,8	1,0
Finanzanlagen	0	0
Latente Steuerforderungen	2,2	2,2
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6,1	15,8
Langfristige Vermögenswerte	1.434,9	1.350,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,3	0,8
Unfertige Leistungen	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1,6	28,7
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	20,3	15,1
Liquide Mittel	10,4	5,6
Kurzfristige Vermögenswerte	32,7	50,2
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	5,5	0,0
Bilanzsumme	1.473,0	1.400,3
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	79,6	79,6
Rücklagen	128,2	126,8
Anteile Minderheitsgesellschafter	32,8	29,8
Konzern-Bilanzgewinn	653,3	594,1
Eigenkapital	893,8	830,2
Latente Steuerverbindlichkeiten	141,1	125,8
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	2,7	2,7
Bankverbindlichkeiten	313,3	363,5
Derivate	1,9	4,7
Leasingverbindlichkeiten	3,0	3,0
Langfristiges Fremdkapital	462,0	499,6
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	19,8	55,9
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	0,3	0,7
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1,5	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	81,6	2,7
Sonstige Verbindlichkeiten	14,1	10,0
Kurzfristiges Fremdkapital	117,3	70,4
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	0	0
Bilanzsumme	1.473,0	1.400,3

Wert des Immobilienbestands nimmt weiter zu

Zum 30. Juni 2020 erreichte die Konzern-Bilanzsumme der WESTGRUND 1.473,0 Millionen Euro, das waren 5,2 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 und der getätigten Investitionen um 7,1 Prozent zugenommen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind nach Rückzahlung eines Darlehens deutlich zurückgegangen. Im Gegenzug haben sich die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und der Kassenbestand deutlich erhöht. Zur Jahresmitte waren Vermögenswerte in Höhe von EUR 5,5 Millionen zur Veräußerung vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die im Rahmen der weiteren Portfolio-Optimierung des ADLER-Konzerns verkauft werden sollen.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital nach Maßgabe des Konzernperiodenergebnisses auf 893,8 Millionen Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen wegen der laufenden Umgliederungen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten bei angestiegenen latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund von Immobilienwertzuwächsen insgesamt ab. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen, weil zu Refinanzierungszwecken Darlehen bei verbundenen Unternehmen aufgenommen worden waren.

Finanzierungsstruktur weiter gestärkt

Die Eigenkapitalquote nahm im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 um 1,4 Prozentpunkte auf 60,7 Prozent zu.

Der LTV erreichte zur Jahresmitte 2020 22,6 Prozent und verbesserte sich damit im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 um 8,5 Prozentpunkte.

Net Reinstatement Value gesteigert

Mio Euro	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	861,0	800,4
(+) Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	142,7	126,7
(+) Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	73,1	68,2
(+) Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	4,6	4,6
(+) Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,4	-1,4
EPRA NRV	1.079,9	998,5
EPRA NRV / Aktie (unverwässert/verwässert)	13,57	12,55

2020 hat der EPRA NRV den EPRA NAV abgelöst. (siehe Grundlagen des Konzern) Der EPRA NRV belief sich zum 30. Juni 2020 auf 1.079,9 Millionen Euro, was einem EPRA NRV je Aktie von 13,57 Euro entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 8,2 Prozent gleich. Damit konnte die Kennzahl, die üblicherweise als Indikator für den Wertzuwachs eines Unternehmens der Immobilienbranche genutzt wird, im ersten Halbjahr 2020 weiter verbessert werden.

Erläuterungen zur Finanzlage

Mio Euro	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	13,1	9,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27,7	4,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19,3	-3,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4,7	9,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8,1	8,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12,8	18,3

Insgesamt positiver Cash Flow

Im ersten Halbjahr 2020 erreichte der operative Cash Flow 13,1 Millionen Euro. Damit lag er über dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2019: 9,3 Millionen Euro).

Aus der Investitionstätigkeit flossen im ersten Halbjahr 2020 27,7 Millionen Euro ab. Im Vorjahr hatte sich wegen der Veräußerung der Non-Core Immobilien ein positiver Saldo von 4,2 Millionen Euro ergeben.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit enthält die planmäßigen Tilgungen von Bankverbindlichkeiten sowie Rückzahlungen von Konzerndarlehen. Im ersten Halbjahr 2020 wurde aber auch ein Konzerndarlehen aufgenommen. Per Saldo ergab sich dadurch ein Mittelzufluss von 19,3 Millionen Euro.

In Summe ergaben sich im ersten Halbjahr positive Veränderungen des Finanzmittelfonds, so dass der Zahlungsmittelbestand im Jahresverlauf zunahm und zur Jahresmitte 12,8 Millionen Euro erreichte. Davon waren 10,4 Millionen Euro frei verfügbar.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2020 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 NRV 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 2019 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2019 verwiesen.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres gibt trotz der gesamtwirtschaftlichen Eintrübungen durch die Coronakrise keinen Anlass, die im Geschäftsbericht 2019 veröffentlichte Prognose für 2020 zu modifizieren.

Die Zahl der Mieteinheiten hatte 2019 im Zuge von Portfolio-Optimierungen um rund vier Prozent abgenommen. Weitere Maßnahmen dieser Art sind im Jahr 2020 nicht auszuschließen. Zudem sind die Bestände mittlerweile mit mehr als 95 Prozent ausgelastet, was weitere Verbesserungen im Vermietungsstand schwierig machen dürfte. So bleibt als Wachstumskomponente im Wesentlichen eine Steigerung der durchschnittlichen Miete je Quadratmeter/Monat. Insgesamt rechnet WESTGRUND daher für 2020 mit gleich bleibenden oder allenfalls leicht steigenden Nettomieteinnahmen. Dasselbe gilt für die Erwartungen bezüglich des FFO I.

Von einer Prognose der Entwicklung des NRV wird Abstand genommen, weil der NRV maßgeblich von der Marktbewertung der Immobilienbestände abhängt, die wiederum kaum seriös prognostiziert werden kann.

Beim LTV rechnet WESTGRUND mit einer weiteren moderaten Absenkung, weil einerseits auch weiterhin positive Ergebnisse erwartet werden, die das Eigenkapital stärken, und weil andererseits auch weiterhin jährliche Tilgungen auf bestehende Kredite geleistet werden, die die Gesamtverschuldung 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, 25. August 2020

Der Vorstand



Maximilian Rienecker

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG für die
Drei-Monatsperiode vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 und für
das erste Halbjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2020

<u>AKTIVA</u>	Verweis Anhang	<u>30.06.2020</u> T EUR	<u>31.12.2019</u> T EUR
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		<u>1</u>	<u>18</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	<u>1.425.738</u>	<u>1.331.089</u>
III. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen		4	5
2. Nutzungsrechte (Leasing)		790	973
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>25</u>	<u>26</u>
		<u>819</u>	<u>1.004</u>
IV. Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	D.2	<u>6.136</u>	<u>9.340</u>
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		<u>0</u>	<u>6.418</u>
VI. Latente Steuerforderungen	D.8	<u>2.199</u>	<u>2.183</u>
		<u>1.434.893</u>	<u>1.350.052</u>
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		<u>335</u>	<u>767</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.865	6.881
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.644	28.683
3. Tatsächliche Steuerforderungen		180	251
4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		<u>12.299</u>	<u>7.996</u>
		<u>21.988</u>	<u>43.811</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.3	<u>10.358</u>	<u>5.599</u>
		<u>32.681</u>	<u>50.177</u>
C. ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE			
	D.4	5.455	40
		<u>1.473.029</u>	<u>1.400.269</u>

Konzernbilanz zum 30. Juni 2020

<u>PASSIVA</u>	Verweis Anhang	<u>30.06.2020</u> T EUR	<u>31.12.2019</u> T EUR
A. EIGENKAPITAL			
	D.5		
I. Gezeichnetes Kapital		79.578	79.578
II. Kapitalrücklage		128.165	126.779
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		32.757	29.796
IV. Konzern-Bilanzgewinn		<u>653.263</u>	<u>594.083</u>
		<u>893.763</u>	<u>830.236</u>
B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.8	141.122	125.806
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		2.660	2.660
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.6	313.329	363.457
4. Derivate	D.7	1.919	4.707
5. Leasingverbindlichkeiten		<u>2.971</u>	<u>3.017</u>
		<u>462.001</u>	<u>499.647</u>
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.6	19.754	55.884
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		297	679
3. Derivate	D.7	2.897	114
4. Erhaltene Anzahlungen		35	0
5. Leasingverbindlichkeiten		389	375
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.568	7.377
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		81.634	2.723
8. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		1.483	1.102
9. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>4.208</u>	<u>2.132</u>
		<u>117.265</u>	<u>70.386</u>
D. VERBINDLICHKEITEN IN VERBINDUNG MIT ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENEN VERMÖGENSWERTEN			
	D.4	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.473.029</u>	<u>1.400.269</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2020 und für das erste Halbjahr 2020

	<u>Q2-2020</u> T EUR	<u>Q2-2019</u> T EUR	<u>1. HJ 2020</u> T EUR	<u>1. HJ 2019</u> T EUR
1. Umsatzerlöse	24.874	25.037	53.537	52.525
2. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	65.240	36.249	65.915	36.250
3. Sonstige betriebliche Erträge	235	343	1.162	1.892
4. Materialaufwand	-12.946	-12.644	-30.283	-29.328
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-61	-142	-130	-223
b) Soziale Abgaben	-11	-34	-29	-57
	<u>-72</u>	<u>-176</u>	<u>-159</u>	<u>-280</u>
6. Abschreibungen	-101	-80	-635	-160
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.773	-1.183	-4.597	-3.674
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	255	229	571	489
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-5.254</u>	<u>-3.069</u>	<u>-8.233</u>	<u>-6.120</u>
10. Ergebnis vor Ertragsteuern	70.458	44.706	77.278	51.594
11. Ertragsteuern	<u>-13.764</u>	<u>-7.810</u>	<u>-15.137</u>	<u>-8.834</u>
12. Konzern-Periodenergebnis	56.694	36.896	62.141	42.760
13. Ergebnis Minderheitsgesellschafter	<u>-2.724</u>	<u>-1.854</u>	<u>-2.961</u>	<u>-2.177</u>
14. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	53.970	35.042	59.180	40.583
15. Konzern-Gewinnvortrag	<u>599.293</u>	<u>523.593</u>	<u>594.083</u>	<u>518.052</u>
16. Konzern-Bilanzgewinn	<u><u>653.263</u></u>	<u><u>558.635</u></u>	<u><u>653.263</u></u>	<u><u>558.635</u></u>
Ergebnis je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,44	0,74	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,44	0,74	0,51

Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2020 und für das erste Halbjahr 2020

	1.4. - 30.6.2020	1.4. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2019
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	70.457	44.705	77.278	51.594
Finanzaufwendungen	5.254	3.069	8.233	6.120
Finanzerträge	-255	-229	-571	-489
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	101	80	635	160
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-65.240	-36.250	-65.915	-36.250
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	79	2.013	-2.073	-2.381
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	-193	-3.980	1.175	-4.236
Gezahlte Zinsen	-2.871	-4.213	-5.815	-6.684
Erhaltene Zinsen	-380	1.628	120	1.699
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	190	-104	62	-202
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7.142	6.719	13.129	9.331
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	0	0	40	12.705
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-20.587	-4.534	-27.771	-8.671
Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	71	0	137
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.587	-4.463	-27.731	4.171
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-83.407	-3.348	-86.863	-13.359
Abnahme der sonstigen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Leasing	639	-136	-166	-690
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen	101.913	2.197	106.344	10.105
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.145	-1.287	19.315	-3.944
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.700	969	4.713	9.558
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.120	17.358	8.107	8.769
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.820	18.327	12.820	18.327
davon nicht frei verfügbar	2.462	2.093	2.462	2.093
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	10.358	16.234	10.358	16.234

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

	<u>1. HJ 2020</u>	<u>1. HJ 2019</u>
	<u>T EUR</u>	<u>T EUR</u>
Konzernperiodenergebnis	<u>62.141</u>	<u>42.760</u>
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum	0	-394
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	<u><u>62.141</u></u>	<u><u>42.366</u></u>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2020

	Gezeichnetes		OCI-	Gewinnvortrag	Perioden- ergebnis	Anteile		Summe
	Kapital	Rücklagen	Rücklage			Konzern- gesellschafter	Minderheits- gesellschafter	
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Stand 1.1.2019	79.578	128.165	-1.600	380.453	137.599	724.195	25.863	750.058
Gewinnverwendung 2018				137.599	-137.599	0		0
Sonstiges Ergebnis			-374			-374	-19	-393
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2019					40.583	40.583	2.177	42.760
Stand 30.6.2019 / 1.7.2019	79.578	128.165	-1.974	518.052	40.583	764.404	28.021	792.425
Sonstiges Ergebnis			587			587	31	618
Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2019					35.448	35.448	1.745	37.193
Stand 31.12.2019 / 1.1.2020	79.578	128.165	-1.387	518.052	76.031	800.439	29.797	830.236
Gewinnverwendung 2019				76.031	-76.031	0		0
Sonstiges Ergebnis (inkl. Recycling OCI)			1.387			1.387		1.387
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2020					59.180	59.180	2.960	62.140
Stand 30.6.2020	79.578	128.165	0	594.083	59.180	861.006	32.757	893.763

WESTGRUND AG, Berlin

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. Juni 2020

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 2020 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 2020 wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 angewandten Konsolidierungs- sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze weitgehend unverändert übernommen. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020 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 2020 ist nicht erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2020 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2020 waren die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective date¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU¹⁾
Amendment IAS 11 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Amendment Rahmenkonzept	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2020	01.01.2020
Amendment IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020

1) Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment Rahmenkonzept – Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept

Mit einer Überarbeitung des Rahmenkonzepts wurden Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards (u. a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) herausgegeben. Die Änderungen, die Aktualisierungen darstellen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs

Die Änderungen beinhalten eine angepasste Definition eines Geschäftsbetriebs zur Klarstellung der zugehörigen drei Elemente. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen der Definition eines Geschäftsbetriebs bei WESTGRUND schon bisher beachtet wurden.

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 2020 zum Verkehrswert bewertet.

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	T EUR	T EUR
Vortrag 1. Januar	1.331.089	1.243.944
Zugänge	34.189	19.327
Umgliederungen	-5.455	-40
Abgänge	0	-29
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	72.348	70.173
Verluste aus Zeitwertänderungen	-6.433	-2.286
Stand 30. Juni 2020 / 31. Dezember 2019	1.425.738	1.331.089

D.2 Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Aus einem im ersten Quartal 2019 veräußerten Non-Core-Portfolio weist die WESTGRUND noch langfristige Forderungen/Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in Höhe von EUR 6,1 Mio. aus.

D.3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2020 EUR 12,8 Mio., von denen EUR 2,5 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 2019 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 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 30. Juni 2020 handelte es sich ausschließlich um Immobilienvermögen.

D.5 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2019: 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 2020 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 0,74.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 60,7 %.

D.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2020 im Wesentlichen langfristiger Natur.

D.7 Derivate

Im Zuge der langfristigen Refinanzierung von Immobilienbeständen wurden Zinsswaps abgeschlossen, welche dazu führten, dass es sich bei den durch Zinsswaps abgesicherten langfristigen Bankverbindlichkeiten um synthetische Festkredite handelte. Die Sicherungsbeziehungen zwischen den abgeschlossenen Zinsswaps und den abgesicherten Zinszahlungen aus den Bankverbindlichkeiten waren teilweise effektiv im Sinne des IFRS 9. Durch die Ablösung der Bankverbindlichkeiten in 2020 bestehen keine effektiven Sicherungsbeziehungen mehr, so dass die Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2020 in Höhe EUR 0,0 Mio. erfolgswirksam unter der Zinsaufwendungen ausgewiesen wurden.

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	
	30.6.2020	31.12.2019	30.6.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva				
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel) (1)	12.835	8.107	12.835	8.107
Forderungen/Ausleihungen an assoziierte Unternehmen (1)	11.705	11.618	11.705	11.618
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (1)	1.644	28.683	1.644	28.683
Forderungen und sonstige Vermögenswerte (1), (3)	12.134	11.852	12.134	11.852
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (4)	333.083	419.341	344.081	430.339
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4)	6.568	7.377	6.568	7.377
Derivate (5), (6)	4.816	4.821	4.816	4.821
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (4)	81.633	2.723	81.633	2.723
Sonstige Verbindlichkeiten (4)	4.208	2.132	4.208	2.132

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 2019 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 2019 gemachten Angaben dem Grunde nach keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich von EUR 28,7 Mio. zum 31. Dezember 2019 insbesondere aufgrund von Darlehensrückzahlungen auf EUR 1,6 Mio. zum 30. Juni 2020 verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere aufgrund von Darlehensgewährungen von EUR 2,7 Mio. auf EUR 81,6 Mio. angestiegen.

E.2 Finanzrisikomanagement

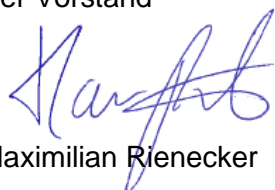
Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2019 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 25. August 2020

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 25. August 2020

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.

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Straße 34
10719 Berlin
Telefon: 030 / 39801810
Telefax: 030 / 398018199
E-Mail: info@WESTGRUND.de
www.WESTGRUND.de