

Westgrund AG: Zwischenmitteilung zum Abschluss des dritten Quartals 2020

## **Leicht steigender Umsatz, stark steigender Wert**

- Umsatzerlöse um 1,1 Prozent gesteigert
- Hohe Bewertungsgewinne
- FFO I auf gutem Niveau
- NRV um 9,9 Prozent verbessert

**Berlin, 30. November 2020:** Die Westgrund AG, Berlin, hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 die Umsatzerlöse um 1,1 Prozent auf 78,5 Mio. Euro gesteigert. (9M 2019: 77,6 Mio. Euro). Dieser Zuwachs geht im Wesentlichen darauf zurück, dass sich die operativen Kennzahlen verbessert haben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter lag Ende September 2020 im Wohnungsbestand bei 5,47 Euro und damit 11 Eurocent höher als vor Jahresfrist. Zudem waren am Ende des Berichtszeitraums anteilig mehr Wohnungen vermietet als ein Jahr zuvor. Die Vermietungsquote lag Mitte des Jahres 2020 bei 94,8 Prozent und damit um 0,1 Prozentpunkte höher als zum vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt. Das Gesamtportfolio umfasste am Ende des dritten Quartals 2020 insgesamt 17.639 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.

### **Hohe Bewertungsgewinne**

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lieferte in den ersten neun Monaten 2020 einen Ergebnisbeitrag in Höhe von 83,5 Mio. Euro. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum hatte das Bewertungsergebnis 47,0 Mio. Euro ausgemacht. Die Wertsteigerung resultiert aus verbesserten operativen Kennzahlen, Investitionen in den Bestand und positiven Marktveränderungen.

### **FFO I auf gutem Niveau**

Nach Abzug aller operativen Aufwandspositionen ergab sich für den Zeitraum Januar bis September 2020 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 112,3 Mio. Euro. Dass es damit das vergleichbare Ergebnis des Vorjahres (77,4 Millionen Euro) deutlich übertraf, liegt im Wesentlichen an den gestiegenen Bewertungsgewinnen.

Die FFO I erreichten in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 29,5 Mio. Euro ein gutes Niveau. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ist zu berücksichtigen, dass im ersten Quartal 2019 erhebliche Teile des Portfolios veräußert worden waren. Je Aktie ergab sich daraus sowohl auf unverwässerter als auch auf verwässerter Basis ein Wert von 0,26 Euro.

### **NRV verbessert**

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). Der EPRA NRV belief sich zum 30. September 2020 auf 1.097.6 Millionen Euro, was einem EPRA NRV je Aktie von 13,79 Euro entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 9,9 Prozent gleich.

Der LTV erreichte am Ende des dritten Quartals 2020 22,0 Prozent und verbesserte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 um 9,1 Prozentpunkte.

Seit die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 die Mehrheit der Westgrund-Aktien übernommen hat, ist die Westgrund AG Teil des ADLER Konzerns. Der IFRS-Konzernquartalsabschluss der Westgrund AG wird daher vollständig im IFRS-Konzernquartalsabschluss der ADLER Real Estate AG konsolidiert.

## Kennzahlen zu den ersten neun Monaten 2020

Mio Euro	9M 2020	9M 2019	Veränd.
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>Umsatzerlöse</b>	78,5	77,6	1,1
Marktbewertung Renditeimmobilien	83,5	47,0	77,7
EBIT	112,3	77,4	45,1
Konzern-Periodenergebnis	81,1	58,0	39,8
Funds from Operations I	20,8	23,2	-10,3
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,26	0,29	-10,3
<b>Bilanz</b>			
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.371,0	1.331,1	3,0
Eigenkapital	912,7	830,2	9,9
Eigenkapitalquote (%)	61,0	59,3	1,7 PP
Langfristiges Fremdkapital	440,6	499,6	-11,8
Bilanzsumme	1.495,6	1.400,3	6,8
Net Reinstatement Value (NRV)	1.097,6	998,5	9,9
NRV/Aktie (unverwässert) (€)	13,79	12,55	9,9
LTV (%)	22,0	31,1	-9,1 PP
<b>Portfolio</b>			
	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>	
Renditeimmobilien (Einheiten)	17.639	17.584	55
davon Wohneinheiten	17.407	17.354	53
davon Gewerbeeinheiten	232	230	2
Vermietungsstand (Wohneinheiten) (%)	94,8	94,7	0,1 PP
Ø Miete/M/qm (€) (Wohneinheiten)	5,47	5,36	2,1 %

Kontakt:

[E-Mail: info@westgrund.de](mailto:info@westgrund.de)

Telefon: +49 30 2000 9140

Fax: +49 30 6396192 28