

WESTGRUND AG, Berlin

Zwischenbericht zum 30. Juni 2021

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	H1/2021	H1/2020	Veränd. (%)
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	51,5	53,5	-3,8
Marktbewertung Renditeimmobilien	71,0	65,9	7,7
EBIT	90,8	84,9	6,9
Konzern-Periodenergebnis	67,3	62,1	8,3
Funds from Operations I	15,3	14,0	9,3
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,19	0,18	
Bilanz			
	30.06.2021	31.12.2020	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.515,9	1.423,2	6,6
Eigenkapital	1.039,7	972,7	6,9
Eigenkapitalquote (%)	58,4	64,5	-6,1 PP
Langfristiges Fremdkapital	709,9	308,4	130,2
Bilanzsumme	1.780,7	1.507,1	18,2
Net Reinstatement Value (NRV)	1.191,5	1.112,1	7,2
NRV/Aktie (unverwässert) (€)	14,97	13,97	
LTV (%)	24,1	24,8	-0,7 PP
Portfolio			
	30.06.2021	30.06.2020	
Renditeimmobilien (Einheiten)	16.812	17.583	-771
davon Wohneinheiten	16.642	17.358	-716
davon Gewerbeeinheiten	170	225	-55
Leerstandsquote (Wohneinheiten) (%)	5,1	5,2	-0,1 PP
Ø Miete/M/qm (€) (Wohneinheiten)	5,66	5,45	4,0%

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	
Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt	4
Das Immobilienportfolio	4
Konzern-Zwischenlagebericht	
Grundlagen des Konzerns	6
Wirtschaftsbericht	7
Erläuterungen zur Ertragslage	9
Erläuterungen zur Vermögenslage	12
Erläuterungen zur Finanzlage	14
Chancen- und Risikobericht	15
Prognosebericht	15
Nachtragsbericht	15
Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss	
Konzern-Bilanz	17
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	19
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	20
Konzern-Kapitalflussrechnung	21
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	22
Ausgewählte erläuternde Konzern-Anhangangaben	
A Allgemeine Angaben	23
B Grundlagen der Rechnungslegung	23
C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	25
D Erläuterungen zur Bilanz	26
E Sonstige Angaben	29
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	30

Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Die WESTGRUND Aktie wurde im ersten Halbjahr 2021 von den Erwartungen des angekündigten Squeeze out und des damit verbundenen Abfindungsangebot geprägt. Zu Jahresbeginn wurde die Aktie mit 13,60 Euro gehandelt, Ende Juni mit 13,70 Euro. Das beschlossene Barabfindungsangebot liegt bei 13,24 Euro je Aktie.

Das Immobilienportfolio

Gesamtbestand verringert

Zur Jahresmitte 2021 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 16.812 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtfläche von 1,1 Millionen Quadratmetern umfassten. Gewerbeeinheiten, bei denen es sich überwiegend um Ladenlokale in Wohneinheiten handelt, spielen mit einem prozentualen Anteil von 1,0 Prozent (170 Einheiten) eine untergeordnete Rolle, denn das Geschäftsmodell der WESTGRUND ist auf Wohnen ausgerichtet.

Immobilienbestand (in Einheiten)	30.06.2021	Veränd.	30.06.2020
Gesamtbestand	16.812	-771	17.583
davon Wohnen	16.642	-716	17.358
davon Gewerbe	170	-55	225

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)
Summe	16.812	1.054,2
Niedersachsen	6.609	432,9
Brandenburg	2.989	171,7
Sachsen	2.447	152,9
Sachsen-Anhalt	1.656	93,1
Berlin	1.542	102,8
Mecklenburg-Vor- pommern	796	46,7
Thüringen	658	40,5
Schleswig-Holstein	54	2,8
Bremen	48	2,4
Nordrhein-Westfalen	13	8,3

Zur Jahresmitte lag der Leerstand des Gesamtportfolios bei 5,4 Prozent. Die Leerstandsquote der Wohneinheiten erreichte 5,4 Prozent und lag damit um 0,1 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 0,22 Euro oder 4,0 Prozent auf 5,66 Euro gesteigert werden. Im Gesamtbestand betrug die Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2020 ebenfalls 5,66 Euro.

Immobilienkennzahlen	30.06.2021	30.06.2020	Veränderung
Durchschnittliche Miete (Wohnen) in €/Monat/qm	5,66	5,45	4,0 %
Leerstandsquote (Wohnen) in %	5,1	5,2	-0,1 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.515,9	1.425,7	6,4 %

WESTGRUND AG, Berlin

Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021

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 2021 machte das Gesamtportfolio 16.812 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 2021 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 5 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 nach Maßgabe des EPRA Net Reinstatement Value (NRV).

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 nicht finanzielle Berichterstattung der Adler Group eingebunden, die auf deren Homepage veröffentlicht wird.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im ersten Halbjahr 2021 ist die Leistung der Deutschen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Nach dem Corona-bedingten Einbruch im letzten Jahr kam die Erholung allerdings erst im zweiten Quartal in Gang, weil auch 2021 lange Zeit wieder vergleichbare Einschränkungen galten. Nach einem Rückgang um 3,1 Prozent im ersten Quartal war zwar im zweiten Quartal ein Wachstum von 9,2 Prozent zu verzeichnen, doch blieb das Bruttoinlandsprodukt damit immer noch deutlich unter dem Niveau von 2019.

Für das Gesamtjahr rechnen die unterschiedlichen Forschungsinstitutionen mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von drei bis vier Prozent.

In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die Mieten lagen im Juni 2021 bei einer wieder anziehenden Inflationsrate von 2,3 Prozent gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Das entspricht derselben Rate wie schon 2020.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Ende Juni 2021 hat die Bundesregierung das Mietspiegelreformgesetz verabschiedet. Demnach sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern ab dem 1. Januar 2023 verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Außerdem verpflichtet das neue Gesetz Mieter und Vermieter dazu, über die Höhe der Miete Auskunft zu geben. Mietspiegel dienen als Referenz, um ortsübliche Vergleichsmieten zu ermitteln.

Zudem wurde Ende Juni 2021 auch die nach dem Spruch des Bundesverfassungsgerichts notwendig gewordene Novelle des Klimaschutzgesetz verabschiedet. Sie gibt vor, dass das Ziel der Treibhausgasneutralität bereits 2045 erreicht wird, fünf Jahre früher als ursprünglich geplant. Entsprechend sollen die Emissionen von Treibhausgasen bis 2030 nicht nur um 50 Prozent, sondern um 65 Prozent gesenkt werden. Das Klimaschutzgesetz wird von einem

Sofortprogramm im Umfang von EUR acht Milliarden flankiert. Mit diesem Geld sollen etwa die Dekarbonisierung der Industrie, eine klimafreundliche Mobilität, eine nachhaltige Wald- und Landwirtschaft sowie die energetische Gebäudesanierung zusätzlich gefördert werden.

Im Zusammenhang mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes wurde im politischen Raum auch die Frage diskutiert, wer die CO₂-Abgaben auf die in Mietwohnungen verbrauchte Heizenergie tragen soll. Im Gespräch waren mehrere Modelle, von denen einige auch eine anteilige Finanzierung durch den Vermieter vorsahen. Eine endgültige Entscheidung wurde in die nächste Legislaturperiode vertagt. Bis dahin tragen Mieter die CO₂ Abgaben allein.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres waren bei der WESTGRUND von der Konzentration auf das laufende Geschäft geprägt. Zur Finanzierung der anstehenden Modernisierungen in Göttingen und Wolfsburg wurden Bankverbindlichkeiten in Höhe von knapp 200 Millionen Euro aufgenommen.

Erläuterungen zur Ertragslage

Ertragslage für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

Mio Euro	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Umsatzerlöse	51,5	53,5
Marktbewertung der Renditeimmobilien	71,6	65,9
Materialaufwand	-28,7	-30,3
Personalaufwand	-0,1	-0,2
Abschreibungen	-0,1	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,1	-4,6
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	1,2
Betriebsergebnis (EBIT)	90,8	84,9
Zinsergebnis	-7,0	-7,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	83,8	77,2
Steuern vom Ertrag	-16,5	-15,1
Konzernperiodenergebnis	67,3	62,1

Umsatz- und Mieterlöse nehmen leicht ab

Im ersten Halbjahr 2021 erreichten die Umsatzerlöse, die wesentlich von den Mieterlösen geprägt werden, 51,5 Millionen Euro und lagen damit um 3,8 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2020: 53,5 Millionen Euro) und erklärt sich im Wesentlichen aus der zwischenzeitlichen Verkleinerung des Portfolios. Die Nettokaltmieten im Wohnungsbestand erreichen zur Jahresmitte 2021 5,66 Euro/Quadratmeter/Monat und lagen damit 0,21 Eurocent höher als vor Jahresfrist. Die Leerstandsquote im Wohnungsbestand lag Mitte des Jahres 2021 bei 5,1 Prozent und damit um 0,1 Prozentpunkte niedriger als zum vergleichbaren Vorjahreszeitpunkt.

Gutes Ergebnis aus Marktbewertung

Im ersten Halbjahr 2021 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 Erträge in Höhe von 71,6 Millionen Euro erzielt. Das entspricht einer Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilien von etwa 6,6 Prozent seit Jahresbeginn. Diese Wertzunahme resultiert aus verbesserten operativen Kennzahlen, Investitionen in den Bestand und aus positiven Marktveränderungen.

Rüchläufige Kosten

Der Materialaufwand lag im ersten Halbjahr 2021 bei 28,7 Millionen Euro. Der Rückgang gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2020: 30,3 Millionen Euro) geht im Wesentlichen darauf zurück, dass weniger Immobilien zu bewirtschaften sind.

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 2021 0,1 Millionen Euro aus und ist im Zuge weiteren Personalabbaus gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum weiter zurückgegangen (6M 2020: 0,2 Millionen Euro). Die WESTGRUND beschäftigte zur Jahresmitte 2021 nur noch 5 Mitarbeiter, die in verschiedenen Konzerngesellschaften im Wesentlichen mit der Gebäudeverwaltung beschäftigt sind und 3,2 Vollzeitäquivalenten entsprechen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 4,1 Millionen Euro (6M 2020: 4,6 Millionen Euro) aus.

Bessere Ergebnisse

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Halbjahr 2021 ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 90,8 Millionen Euro, 7,0 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2020: 84,9 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis machte in der ersten Jahreshälfte 2021 minus 7,0 Millionen Euro aus, deutlich weniger als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres (6M 2020: minus 7,7 Millionen Euro). Die Verbesserung geht im Wesentlichen darauf zurück, dass mehr Zinserträge für Forderungen an verbundene Gesellschaften angefallen sind.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres auf 83,8 Millionen Euro (6M 2020: 77,2 Millionen Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Ertrag, die 16,5 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 67,3 Millionen Euro (6M 2020: 62,1 Millionen Euro).

Funds from Operations I (FFO I) nehmen zu

Mio Euro	1.Hj. 2021	1.Hj. 2020
Periodenkonzernergebnis	67,3	62,1
(+) Finanzergebnis	7,0	7,7
(+) Ertragsteuern	16,5	15,1
EBIT	90,8	84,9
(+) Abschreibungen	0,1	0,6
EBITDA	90,9	85,6
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	71,6	65,9
(+) Sondereffekte	0	0
Bereinigtes EBITDA	19,3	19,7
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	3,8	5,3
(-) Zahlungswirksame Ertragsteuern	0,2	0,4
Funds From Operations I (FFO I)	15,3	14,0
	Euro	Euro
FFO I / Aktie (unverwässert)	0,19	0,18
FFO I / Aktie (verwässert)	0,19	0,18

Im ersten Halbjahr 2021 hat die WESTGRUND Funds from Operations I in Höhe von 15,3 Millionen Euro erzielt. Das waren 9,3 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2020: 14,0 Millionen Euro). Der FFO I/Aktie erreichte im ersten Halbjahr 2021 0,19 Euro (6M 2020: 0,18 Euro). Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, ergibt sich kein Unterschied zwischen den Berechnungen auf verwässerter und unverwässerter Basis.

Erläuterungen zur Vermögenslage

Mio Euro	30.06.2021	31.12.2020
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.515,9	1.423,2
Sachanlagen und imm. Vermögenswerte	0,3	0,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen an assoziierte Unternehmen (langfristig)	5,6	5,6
Beteiligungen	6,4	6,4
Langfristige Vermögenswerte	1.528,3	1.435,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,3	0,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	161,8	0,3
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	51,6	56,0
Liquide Mittel	38,5	14,4
Kurzfristige Vermögenswerte	252,3	71,3
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	0,1	0,0
Bilanzsumme	1.780,7	1.507,1
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	79,6	79,6
Rücklagen	128,2	128,2
Anteile Minderheitsgesellschafter	72,7	66,2
Konzern-Bilanzgewinn	759,2	698,7
Eigenkapital	1.039,7	972,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	155,8	139,5
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	1,9	1,9
Bankverbindlichkeiten	548,9	163,5
Derivate	1,4	1,7
Leasingverbindlichkeiten	2,0	1,9
Langfristiges Fremdkapital	709,9	308,4
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	14,6	203,5
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	0,4	0,4
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1,2	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4,9	8,8
Sonstige Verbindlichkeiten	9,9	22,3
Kurzfristiges Fremdkapital	31,0	226,1
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	0	0
Bilanzsumme	1.780,7	1.507,1

Wert des Immobilienbestands nimmt weiter zu

Zum 30. Juni 2021 erreichte die Konzern-Bilanzsumme der WESTGRUND 1.780,7 Millionen Euro, das waren 18,2 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres.

Auf der Aktivseite hat der Marktwert der „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ im Verlauf des ersten Halbjahres wegen der positiven Veränderungen in der Marktbewertung und der getätigten Investitionen um 6,4 Prozent zugenommen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind nach Vergabe eines Darlehens deutlich gestiegen. Der Kassenbestand hat sich erhöht.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital nach Maßgabe des Konzernperiodenergebnisses erstmals auf mehr als eine Milliarde Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen wegen der Refinanzierung kurzfristiger Kredite und der Aufnahme neuer Bankverbindlichkeiten insbesondere zur Finanzierung der Modernisierungen in Göttingen und Wolfsburg spürbar zu, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten abnahmen.

Finanzierungsstruktur anhaltend solide

Die Eigenkapitalquote nahm im Verlauf des ersten Halbjahres 2021 zwar um 6,1 Prozentpunkte ab, blieb aber mit 58,4 Prozent auf hohem Niveau.

Der LTV erreichte zur Jahresmitte 2021 24,1 Prozent und lag damit um 0,7 Prozentpunkte niedriger als am Jahresende 2020.

Die Veränderungen von Eigenkapitalquote und LTV sind maßgeblich auf die Kreditaufnahme zur Finanzierung der Modernisierungen zurückzuführen.

Net Reinstatement Value gesteigert

Mio Euro	30.06.2021	31.12.2020
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	967,0	906,4
(+) Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	150,0	135,5
(+) Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	73,6	68,1
(+) Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	1,2	1,6
(+) Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,4	-0,5
EPRA NRV	1.191,5	1.112,1
EPRA NRV / Aktie (unverwässert/verwässert)	14,97	13,97

Der EPRA NRV belief sich zum 30. Juni 2021 auf 1.191,5 Millionen Euro, was einem EPRA NRV je Aktie von 14,97 Euro entspricht. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres kommt das einer Verbesserung um 7,2 Prozent gleich. Damit konnte die Kennzahl, die üblicherweise als Indikator für den Wertzuwachs eines Unternehmens der Immobilienbranche genutzt wird, im ersten Halbjahr 2021 weiter verbessert werden.

Erläuterungen zur Finanzlage

Mio Euro	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7,0	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13,5	-27,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30,4	19,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23,9	4,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16,6	8,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	40,5	12,8

Insgesamt positiver Cash Flow

Im ersten Halbjahr 2021 erreichte der operative Cash Flow 7,0 Millionen Euro. Damit lag er unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (6M 2020: 13,1 Millionen Euro).

Aus der Investitionstätigkeit flossen im ersten Halbjahr 2021 13,5 Millionen Euro ab, im Vorjahr waren es 27,7 Millionen Euro.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit enthält die planmäßigen Tilgungen von Bankverbindlichkeiten, den Zufluss aus Finanzierungen sowie die Ausgabe von Konzerndarlehen. Per Saldo ergab sich dadurch ein Mittelzufluss von 30,4 Millionen Euro.

In Summe ergaben sich im ersten Halbjahr positive Veränderungen des Finanzmittelfonds, so dass der Zahlungsmittelbestand zur Jahresmitte 40,5 Millionen Euro erreichte. Davon waren 38,5 Millionen Euro frei verfügbar.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2021 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe ihren wirtschaftlichen Erfolgskurs als Teilkonzern des ADLER-Konzerns weiter fortgesetzt. Bei leicht sinkenden Umsatzerlösen haben sich die für Unternehmen der Immobilienwirtschaft wesentlichen Kennzahlen wie FFO oder NRV weiter 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 2020 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2020 verwiesen.

Nach Ende der Berichtsperiode haben schwere Unwetter in Teilen Deutschlands zu Überflutungen geführt, die in Summe Milliarden Schäden verursacht haben. Immobilien der WESTGRUND waren davon allerdings nicht betroffen.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres gibt Anlass, die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlichte Prognose für 2021 in einem Punkt zu modifizieren.

Unverändert rechnet WESTGRUND für 2021 mit leicht sinkenden Nettomieteinnahmen und damit korrespondierend leicht rückläufigen FFO I. Zur ursprünglich erwarteten moderaten Absenkung des LTV wird es hingegen nicht kommen, da diese Erwartung ohne die für die Modernisierung in Göttingen und Wolfsburg notwendige Finanzierung zustande gekommen war. Vielmehr ist nun für das Gesamtjahr mit einem LTV zu rechnen, der über dem Vorjahreswert liegt.

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 2021

Der Vorstand



Maximilian Rienecker

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG für die
Drei-Monatsperiode vom 1. April 2021 bis zum 30. Juni 2021 und für
das erste Halbjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2021

<u>AKTIVA</u>	Verweis Anhang	<u>30.06.2021</u> T EUR	<u>31.12.2020</u> T EUR
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		0	0
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	1.515.944	1.423.214
III. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen		2	3
2. Nutzungsrechte (Leasing)		303	611
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3	4
		<u>308</u>	<u>618</u>
IV. Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		5.635	5.635
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		6.382	6.382
		<u>1.528.269</u>	<u>1.435.849</u>
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		335	335
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.666	5.756
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.2	161.841	492
3. Tatsächliche Steuerforderungen		432	414
4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	D.3	43.552	49.843
		<u>213.491</u>	<u>56.505</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.4	38.511	14.429
		<u>252.337</u>	<u>71.269</u>
C. ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE	D.5	64	0
		<u>1.780.670</u>	<u>1.507.118</u>

Konzernbilanz zum 30. Juni 2021

<u>PASSIVA</u>	Verweis Anhang	30.06.2021 T EUR	31.12.2020 T EUR
A. EIGENKAPITAL			
	D.6		
I. Gezeichnetes Kapital		79.578	79.578
II. Kapitalrücklage		128.165	128.165
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		72.735	66.249
IV. Konzern-Bilanzgewinn		<u>759.244</u>	<u>698.669</u>
		<u>1.039.722</u>	<u>972.661</u>
B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.9	155.761	139.456
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		1.900	1.900
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.7	548.895	163.468
4. Derivate	D.8	1.383	1.699
5. Leasingverbindlichkeiten		<u>1.978</u>	<u>1.859</u>
		<u>709.917</u>	<u>308.382</u>
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.7	14.590	203.507
2. Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern		380	380
3. Derivate	D.8	0	49
4. Leasingverbindlichkeiten		381	356
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.505	9.773
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.870	8.824
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		1.224	1.109
8. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.081</u>	<u>2.077</u>
		<u>31.031</u>	<u>226.075</u>
D. VERBINDLICHKEITEN IN VERBINDUNG MIT ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENEN VERMÖGENSWERTEN			
	D.5	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.780.670</u>	<u>1.507.118</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2021 und für das erste Halbjahr 2021

	<u>Q2-2021</u> T EUR	<u>Q2-2020</u> T EUR	<u>1. HJ 2021</u> T EUR	<u>1. HJ 2020</u> T EUR
1. Umsatzerlöse	25.988	24.874	51.483	53.537
2. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	49.498	65.240	71.555	65.915
3. Sonstige betriebliche Erträge	371	235	701	1.162
4. Materialaufwand	-14.348	-12.946	-28.684	-30.283
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-15	-61	-29	-130
b) Soziale Abgaben	-4	-11	-8	-29
	<u>-19</u>	<u>-72</u>	<u>-37</u>	<u>-159</u>
6. Abschreibungen	-11	-101	-52	-635
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-1.773	-4.111	-4.597
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	153	255	283	571
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.965</u>	<u>-5.254</u>	<u>-7.323</u>	<u>-8.233</u>
10. Ergebnis vor Ertragsteuern	57.503	70.458	83.815	77.278
11. Ertragsteuern	<u>-10.808</u>	<u>-13.764</u>	<u>-16.511</u>	<u>-15.137</u>
12. Konzern-Periodenergebnis	46.695	56.694	67.304	62.141
13. Ergebnis Minderheitsgesellschafter	<u>-4.693</u>	<u>-2.724</u>	<u>-6.730</u>	<u>-2.961</u>
14. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	42.002	53.970	60.574	59.180
15. Konzern-Gewinnvortrag	<u>717.241</u>	<u>599.293</u>	<u>698.669</u>	<u>594.083</u>
16. Konzern-Bilanzgewinn	<u><u>759.243</u></u>	<u><u>653.263</u></u>	<u><u>759.243</u></u>	<u><u>653.263</u></u>
Ergebnis je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,53	0,67	0,76	0,74
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,53	0,67	0,76	0,74

Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2021 und für das erste Halbjahr 2021

	1.4. - 30.6.2021	1.4. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	57.504	70.457	83.816	77.278
Finanzaufwendungen	1.965	5.254	7.323	8.233
Finanzerträge	-153	-255	-283	-571
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	11	101	52	635
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-49.498	-65.240	-71.555	-65.915
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-628	79	-3.426	-2.073
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	-1.299	-193	-2.263	1.175
Gezahlte Zinsen	-1.995	-2.871	-6.810	-5.815
Erhaltene Zinsen	127	-380	226	120
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	-56	190	-109	62
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.978	7.142	6.971	13.129
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	0	0	7.480	40
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-12.814	-20.587	-21.239	-27.771
Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	1	0	259	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.813	-20.587	-13.500	-27.731
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.686	-83.407	-204.323	-86.863
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	400.000	0
Abnahme der sonstigen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Leasing	-90	500	144	-166
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen	-151.454	101.913	-165.303	106.344
Zinsanteil Leasingverbindlichkeiten	-23	139	-47	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-155.253	19.145	30.471	19.315
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-162.088	5.700	23.942	4.713
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	202.629	7.120	16.599	8.107
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	40.541	12.820	40.541	12.820
davon nicht frei verfügbar	2.030	2.462	2.030	2.462
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	38.511	10.358	38.511	10.358

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

	<u>1. HJ 2021</u>	<u>1. HJ 2020</u>
	<u>T EUR</u>	<u>T EUR</u>
Konzernperiodenergebnis	<u>67.304</u>	<u>62.141</u>
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum	<u>0</u>	<u>0</u>
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	<u><u>67.304</u></u>	<u><u>62.141</u></u>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2021

	Gezeichnetes		OCI-	Gewinn-	Perioden-	Anteile	Anteile	Summe
	Kapital	Rücklagen	Rücklage	vortrag	ergebnis	Konzern-	Minderheits-	
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	gesellschaftler	gesellschaftler	T EUR
Stand 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			1.387			1.387		1.387
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2020					59.180	59.180	2.960	62.140
Stand 30.6.2020 / 1.7.2020	79.578	128.165	0	594.083	59.180	861.006	32.757	893.763
EK-Effekte aufgrund von Anteilverkäufen ohne Statuswechsel						0	32.443	32.443
Entkonsolidierungseffekte						0	-3.404	-3.404
Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2020					45.406	45.406	4.453	49.859
Stand 31.12.2020 / 1.1.2021	79.578	128.165	0	594.083	104.586	906.412	66.249	972.661
Gewinnverwendung 2020				104.586	-104.586	0		0
EK-Effekte aufgrund von Anteilverkäufen ohne Statuswechsel						0	-243	-243
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2021					60.574	60.574	6.730	67.304
Stand 30.6.2021	79.578	128.165	0	698.669	60.574	966.986	72.736	1.039.722

WESTGRUND AG, Berlin

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. Juni 2021

A. Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz: „WESTGRUND AG“ oder „WESTGRUND“) ist das Mutterunternehmen des Westgrund-Konzerns. Der Sitz und der Ort der Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in Berlin, Am Karlsbad 11, 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.

WESTGRUND hat sich nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG, Berlin (im Folgenden kurz: „ADLER“) Mitte 2015 auf die Entwicklung und die Bewirtschaftung ihres Immobilienbestands konzentriert. 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 2021 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 2021 wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 angewandten Konsolidierungs- sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze weitgehend unverändert übernommen. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 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 2021 ist nicht erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2021 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2021 waren die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective date¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU¹⁾
Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	01.01.2021	01.01.2021
Amendment IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9	01.01.2021	01.01.2023

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

Es werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen aus den oben genannten Standards und Änderungen 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 25 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2020: 25), 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:

	2021	2020
	T EUR	T EUR
Vortrag 1. Januar	1.423.214	1.331.089
Zugänge	21.238	69.656
Umgliederungen	-64	0
Abgänge	0	-90.563
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	71.887	116.155
Verluste aus Zeitwertänderungen	-331	-3.123
Stand 30. Juni 2021 / 31. Dezember 2020	1.515.944	1.423.214

D.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Im ersten Halbjahr 2021 wurden an die Muttergesellschaft Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, so dass es zu einem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf TEUR 161.841 kam.

D.3 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte resultieren in Höhe von TEUR 32.199 aus gewährten Verkäuferdarlehen aufgrund von in 2020 erfolgten Anteilsverkäufen.

D.4 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2021 EUR 40,5 Mio., von denen EUR 2,0 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 2020 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

D.5 Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Bei den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten zum 30. Juni 2021 handelte es sich ausschließlich um Immobilienvermögen.

D.6 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2020: 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 2021 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 0,76.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 58,4 %.

D.7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2021 im Wesentlichen langfristiger Natur.

D.8 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.

D.9 Latente Steuerverbindlichkeiten

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.10 Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair-Value-Angaben

	Buchwert		Zeitwert	
	30.6.2021	31.12.2020	30.6.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte				
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel) (1)	40.541	16.599	40.541	16.599
Forderungen/Ausleihungen an assoziierte Unternehmen (1)	9.430	11.391	9.430	11.391
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (1)	161.841	492	161.841	492
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	45.393	53.428	45.393	53.428
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2)	563.457	366.976	575.391	378.910
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2)	7.505	9.773	7.505	9.773
Derivate (3)	1.383	1.749	1.383	1.749
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (2)	4.870	8.824	4.870	8.824
Sonstige Verbindlichkeiten (2)	2.081	2.077	2.081	2.077

Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs
- (2) Financial liabilities measured at amortised costs
- (3) Financial liabilities at fair value through profit and loss

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2020 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 2020 gemachten Angaben dem Grunde nach keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich von EUR 0,5 Mio. zum 31. Dezember 2020 insbesondere aufgrund von Darlehensgewährungen auf EUR 161,8 Mio. zum 30. Juni 2021 erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im ersten Halbjahr 2021 von EUR 8,8 Mio. auf EUR 4,9 Mio. verringert.

E.2 Finanzrisikomanagement

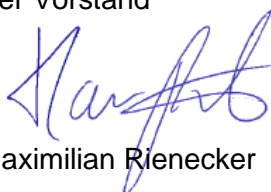
Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2020 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021

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 2021

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
Am Karlsbad 11
10785 Berlin