



**Westgrund
Aktiengesellschaft
Berlin**

**Halbjahresfinanzbericht
Januar bis Juni 2013**

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Berlin
zum 30. Juni 2013

<u>AKTIVA</u>	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
A. <u>Langfristige Vermögenswerte</u>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	75,00	116,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
	<u>75,00</u>	<u>116,00</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<u>208.096.979,51</u>	<u>135.453.491,00</u>
III. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	270.460,52	294.512,72
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.880,41	28.120,59
	<u>305.340,93</u>	<u>322.633,31</u>
IV. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	750.087,91	875.111,46
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	831.759,03	831.759,03
3. Geleistete Anzahlungen	216.473,67	51.447,04
	<u>1.798.320,61</u>	<u>1.758.317,53</u>
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte	<u>85.625,75</u>	<u>268.109,75</u>
VI. Latente Steueransprüche	<u>18.519,68</u>	<u>19.738,77</u>
	<u>210.304.861,48</u>	<u>137.822.406,36</u>
B. <u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	256.510,62	278.961,93
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	6.457.455,40	3.446.999,36
3. Unfertige Leistungen	1.037.025,00	1.037.025,00
	<u>7.750.991,02</u>	<u>4.762.986,29</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	643.626,61	507.001,29
2. Tatsächliche Steuerforderungen	48.157,39	38.133,70
3. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	501.001,72	1.073.360,93
	<u>1.192.785,72</u>	<u>1.618.495,92</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	<u>5.108.731,57</u>	<u>5.444.633,61</u>
	<u>14.052.508,31</u>	<u>11.826.115,82</u>
	<u>224.357.369,79</u>	<u>149.648.522,18</u>

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Berlin
zum 30. Juni 2013

<u>PASSIVA</u>	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.549.660,00	18.681.517,00
II. Kapitalrücklage	11.951.659,62	8.210.360,17
III. Anteile Minderheitsgesellschafter	192.293,98	225.127,73
IV. Konzern-Bilanzgewinn	<u>28.710.732,20</u>	<u>21.586.185,95</u>
	<u>61.404.345,80</u>	<u>48.703.190,85</u>
B. <u>Langfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	7.993.368,86	6.626.929,59
2. Pensionsrückstellungen	86.902,50	102.778,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	111.122.290,81	79.551.081,98
4. Derivate	1.063.220,50	1.309.944,03
5. Leasingverbindlichkeiten	<u>4.656.175,62</u>	<u>4.661.283,51</u>
	<u>124.921.958,29</u>	<u>92.252.017,11</u>
C. <u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.370.553,00	3.242.945,79
2. Erhaltene Anzahlungen	6.035.299,12	3.067.635,93
3. Leasingverbindlichkeiten	9.646,83	9.250,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.200.394,92	706.006,90
5. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	33.475,98	34.033,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.381.695,85</u>	<u>1.633.442,39</u>
	<u>38.031.065,70</u>	<u>8.693.314,22</u>
	<u>224.357.369,79</u>	<u>149.648.522,18</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Berlin
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	5.984.712,71	4.027.587,93
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen	2.274.096,58	1.356.276,19
3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	7.940.098,02	771.500,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	72.113,29	149.294,33
5. Materialaufwand		
a) Hausbewirtschaftung	-4.175.132,19	-2.629.131,71
b) Verkauf von Grundstücken	-95.645,53	-80.099,58
	<u>-4.270.777,72</u>	<u>-2.709.231,29</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-543.316,99	-510.462,53
b) Soziale Abgaben	-65.384,52	-68.273,94
	<u>-608.701,51</u>	<u>-578.736,47</u>
7. Abschreibungen	-31.593,91	-30.934,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.244.959,18	-884.780,55
9. Erträge aus Beteiligungen	368,31	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.662,67	20.449,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.537.220,48	-1.448.887,33
12. Gewinn- / Verlustanteile an assoziierten Unternehmen	<u>-125.023,55</u>	<u>-39.930,58</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.471.775,23	632.608,02
14. Steuern vom Ertrag	-1.379.878,23	-111.816,42
15. Sonstige Steuern	<u>-184,50</u>	<u>-215,72</u>
16. Konzern-Periodenergebnis	7.091.712,50	520.575,88
17. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	<u>32.833,75</u>	<u>34.076,32</u>
18. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis	7.124.546,25	554.652,20
19. Konzern-Gewinnvortrag	<u>21.586.185,95</u>	<u>4.063.073,19</u>
20. Konzern-Bilanzgewinn	<u><u>28.710.732,20</u></u>	<u><u>4.617.725,39</u></u>

**Konzernkapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013**

	<u>1.1. - 30.6.2013</u> TEUR	<u>1.1. - 30.6.2012</u> TEUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	8.472	632
Finanzaufwendungen	1.537	1.449
Finanzerträge	-19	-20
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	32	31
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.940	-772
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	0	-79
Verlust (+) / Gewinn (-) aus assoziierten Unternehmen	125	40
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	77	50
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-16	-15
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-2.370	-751
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	3.745	1.074
Gezahlte Zinsen (-)	-1.784	-1.357
Erhaltene Zinsen (+)	19	20
Gezahlte Steuern (-)	0	-38
Erhaltene Steuern (+)	-20	0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	<u>1.858</u>	<u>264</u>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	73	60
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-47.161	-17.648
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-)	-3	-64
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-47.091</u>	<u>-17.652</u>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.699	12.795
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Finanzierungsverbindlichkeiten	3.665	-14
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	5.533	15.714
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>44.897</u>	<u>28.495</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-336	11.106
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.445	2.506
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>5.109</u>	<u>13.612</u>
davon nicht frei verfügbar	2.821	222
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	<u><u>2.288</u></u>	<u><u>13.390</u></u>

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
	EUR	EUR
Konzernperiodenergebnis	7.091.712,50	520.575,88
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum	0,00	0,00
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	7.091.712,50	520.575,88
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.124.546,25	554.652,20
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-32.833,75	-34.076,32
Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,35	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,34	0,05

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Ergänzende Konzernanhangangaben zum 30. Juni 2013 und Konzernzwischenlagebericht des ersten Halbjahres 2013

A. Allgemeine Angaben zum Halbjahreskonzernabschluss

Der im Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Westgrund AG dargestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ausgewählten ergänzenden Anhangangaben, wurde wie im Vorjahr nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den IFRS-Konzernabschluss des Gesamtvorjahres angewendet wurden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2012 enthalten.

Die über eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft strukturierten Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklungen haben weiterhin keine wesentliche Bedeutung für den Gesamtkonzern nach den Maßstäben des IFRS 8. Das einzige wesentliche Segment ist das Segment „Immobilienbewirtschaftung“. Eine gesonderte Darstellung des Segmentes „Projektentwicklung“ erfolgt deshalb nicht.

Der vorliegende Konzern-Halbjahresfinanzbericht wurde zulässigerweise nicht entsprechend § 317 HGB geprüft noch wurde dieser einer prüferischen Durchsicht im Sinne von § 37w Abs. 5 WpHG unterzogen.

Die Westgrund AG hat alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen beachtet. Wesentliche Auswirkungen aufgrund der erstmaligen Anwendung von Rechnungslegungsnormen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

B. Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis werden neben der Westgrund AG alle Unternehmen einbezogen, bei denen die Westgrund AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik so zu bestimmen, dass die Gesellschaften des Konzerns aus der Tätigkeit dieser Unternehmen (Tochterunternehmen) Nutzen ziehen.

Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 30. Juni 2013 wie folgt dar:

1	Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH, Remscheid	100 %	
2	Westconcept GmbH, Berlin	100 %	
3	Immoletto GmbH, Berlin	100 %	
4	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
6	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH & Co. KG, Berlin	100 %	
8	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100 %	
9	Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, Berlin	100 %	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100 %	
11	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
12	Wiederaufbau-Gesellschaft mbH, Ludwigshafen	99,7 %	4,9% als mittelbare Bet.
13	Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
14	WAB Hausverwaltungs-GmbH, Ludwigshafen	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
15	Cologne Real Estate GmbH, Berlin	75 %	
16	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100 %	
17	Projektgesellschaft Deutz Mühlheimer Straße, Köln GmbH & Co. KG, Köln	37,5 %	Mittelbare Beteiligung
18	Projektgesellschaft Deutz Mühlheimer Straße, Köln Verwaltung GmbH, Köln	37,5 %	Mittelbare Beteiligung
19	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6 %	Mittelbare Beteiligung
20	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Wesseling	89,2 %	Mittelbare Beteiligung
21	Westgrund Immobilien Beteiligung IV. GmbH, Berlin	100 %	Neu in Q1 2013

Die Tochtergesellschaft mit der Nummer 21 wurde in 2013 als Vorratsgesellschaft mit einem Bestand an liquiden Mitteln von TEUR 25 zu einem Kaufpreis von TEUR 28 erworben. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein negativer Unterschiedsbetrag von TEUR 3, welcher sofort erfolgswirksam erfasst wurde.

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben im ersten Halbjahr 2013 nicht stattgefunden.

C. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bis auf wenige Ausnahmen werden sämtliche im Konzern gehaltenen Immobilienbestände mit der langfristig angelegten Absicht gehalten, daraus Mieteinnahmen und entsprechende Wertsteigerungen zu erzielen. Die zum 31. Dezember 2012 bilanzierten Renditeimmobilien werden zum 30. Juni 2013 mit den fortgeschriebenen Ver-

kehrswerten angesetzt. Sämtliche Verkehrswertermittlungen zum 30. Juni 2013 erfolgten durch einen externen Gutachter.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der DCF-Bewertung zum 30. Juni 2013 im Vergleich zum 31.12.2012 weitgehend unverändert zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 9,00 p.a.
Verwaltungskosten:	EUR 280 / Einheit p.a.
Mieterwechsel:	10 % p.a.
Diskontierungszins:	5,50 % - 6,75 % (Gewerbeimmobilien bis 10 %)
Kapitalisierungszins:	4,75 % - 6,5 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	5,8 % - 9,1 %

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich seit dem 31. Dezember 2012 wie folgt entwickelt:

	1. Hj. 2013	2012
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	135.453	89.308
Zugänge/Abgänge	64.703	40.295
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	8.659	11.821
Verluste aus Zeitwertänderungen	-718	-5.971
Stand 30. Juni / 31. Dezember	208.097	135.453

Die nächste externe gutachterliche Wertermittlung wird auf den 31. Dezember 2013 erfolgen.

b) 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 im Berichtszeitraum 30,2 % (Vorjahresberichtszeitraum: 31,6 %). Bei ausschließlich grundbesitzverwaltenden Konzerngesellschaften kommt ein Steuersatz von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zum Ansatz.

c) Grundstücke mit fertigen Bauten

Bei den im Umlaufvermögen bilanzierten Grundstücken mit fertigen Bauten ist eine kurzfristige Veräußerung beabsichtigt. Die Bewertung erfolgt seit dem Erwerb dieser Immobilien mit den fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund von erfolgten Verkäufen im ersten Halbjahr 2013 hat sich der Buchwert von TEUR 279 auf TEUR 257 um TEUR 22 vermindert.

d) Liquide Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2013 EUR 5,1 Mio., von denen EUR 2,8 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2012 ist aus der Kapitalflussrechnung des ersten Halbjahres 2013 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich. Durch die im Januar 2013 durchgeführte Barkapitalerhöhung sind liquide Mittel in Höhe von ca. EUR 5,5 Mio. zugeflossen.

e) Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 20.549.667 (31.12.2012: EUR 18.681.517). Es ist eingeteilt in 20.549.667 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00. Abzüglich der 7 zum Bilanzstichtag gehaltenen eigenen Aktien waren 20.549.660 Stückaktien im Umlauf.

Im Juli 2013 wurde die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Portfolios Berlin-Kreuzberg aus dem November 2012 vollzogen. Zudem wurden die im ersten Halbjahr 2013 erworbenen 7 eigenen Aktien eingezogen. Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt danach EUR 21.749.660,00.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juli 2013 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Kapitalherabsetzung um EUR 7,00 in das Handelsregister EUR 21.749.660,00 beträgt, um EUR 2.174.966,00 auf EUR 23.924.626,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wird durchgeführt durch Ausgabe von 2.174.966 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die neuen Aktien stehen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2013 an gewinnbezugsberechtigt.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im ersten Halbjahr 2013 insgesamt 20.331.652 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 20.785.865 Aktien.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2013 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 27,4 %.

Der Net Asset Value (EPRA) erhöhte sich von EUR 3,02 zum 31. Dezember 2012 auf EUR 3,23, wobei die erst im Juli 2013 entstandenen Aktien aus der Sachkapitalerhöhung bereits voll berücksichtigt sind.

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zu 94 % langfristiger Natur.

g) Derivate

Im Konzern wurden in der Vergangenheit zwei Zinsderivate zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossen. Die zum 30. Juni 2013 zu bilanzierenden Verbindlichkeiten aus der Marktbewertung der Derivate setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2013 TEUR	Zinssatz	Fair Value	Laufzeit- ende
Swap	2.500	4,50%	-183	15.01.2015
Swap	5.000	4,65%	-880	15.01.2018
			<u>-1.063</u>	

Die Verbindlichkeit hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um TEUR 247 vermindert, so dass ein entsprechender Betrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Zinserträgen erfasst wurde.

h) Sonstige Verbindlichkeiten

Wesentliche Position innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten sind Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien, welche im Juli 2013 durch die Valutierung von Bankdarlehen sowie den Vollzug der Sachkapitalerhöhung abgelöst wurden.

D. Erläuterungen zur Ertragslage

a) Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 erzielte der Westgrund-Konzern Umsatzerlöse von EUR 6,0 Mio. gegenüber EUR 4,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Umsatzerlöse entfallen mit EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) auf Mieterlöse und EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) auf den Verkauf von Wohnungen und sonstige Umsätze. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Mieterlöse deutlich erhöht, was das Ergebnis der umfangreichen Erweiterung des

Immobilienportfolios ist. Die Effekte aus den unterjährigen Zukäufen in 2012 werden erstmalig voll sichtbar, so dass auch auf Jahressicht mit einer deutlichen Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr zu rechnen ist.

Das Rohergebnis aus dem Vermietungsgeschäft betrug bei unverändert guten Vermietungsständen bei den Wohnimmobilienobjekten im ersten Halbjahr 2013 EUR 3,9 Mio. nach EUR 2,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus Immobilienverkäufen von im Umlaufvermögen bilanzierten Immobilien wurde ein Buchgewinn von TEUR 20 erzielt. Der Verkauf der Renditeimmobilien erfolgte zum bilanzierten Verkehrswert.

Das Ergebnis vor Steuern war mit TEUR 8.472 positiv (Vorjahr: TEUR 633), wobei insbesondere die Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 7.940 (Marktbewertung der Renditeimmobilien) und TEUR 247 (Marktbewertung der Zinsswaps) enthalten sind.

Das Konzernergebnis nach Steuern einschließlich sämtlicher Bewertungseffekte betrug im ersten Halbjahr 2013 TEUR 7.092 nach TEUR 521 im Vorjahr. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt für den gleichen Zeitraum EUR 0,35 (Vorjahr: EUR 0,05). Das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt EUR 0,34 (Vorjahr: EUR 0,05).

Der operative Cash Flow der Westgrund-Unternehmensgruppe wurde im ersten Halbjahr 2013 auf TEUR 1.858 gegenüber TEUR 264 im Vergleichszeitraum des Vorjahres gesteigert. Wesentlicher Grund dafür waren die Zukäufe aus 2012, die im ersten Halbjahr 2013 erstmalig voll erfasst waren und entsprechende positive Cash Flow Beiträge generiert haben.

b) Ausblick für das zweite Halbjahr 2013

Die hervorragende Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2013 vollzog sich in einem weiterhin soliden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat dafür gesorgt, dass es nun auch innerhalb der Eurozone positive Anzeichen für eine nachhaltige konjunkturelle Erholung gibt.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer sehr guten Verfassung, wobei die regionale Marktdifferenzierung weiter zunimmt. Kernbestandteil der Konzernstrategie ist unverändert der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2012 sowie im ersten Halbjahr 2013 wurden hierbei rasante Fortschritte erzielt. Das Immobilienportfolio wurde von EUR 89 Mio. Ende 2011 auf EUR 208 Mio. zum 30.6.2013 ausgebaut. Weitere EUR 7,9 Mio. folgten nun Anfang August 2013, so dass der Immobilienbestand auf EUR 216 Mio. angewachsen ist. Der Gesamtbestand wurde durch qualitativ hochwertige Zukäufe auf nahezu 5.000 Einheiten mehr als verdoppelt und die Konzentration auf attraktive Standorte wie Berlin führte zu einer weiteren qualitativen Aufwertung des Gesamtportfolios.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt konnte weiter von der anhaltenden positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das Transaktionsklima in Deutsch-

land ist unverändert gut und die Anzahl der Transaktionen weiterhin hoch. Jüngstes Beispiel für das hohe Aktivitätslevel auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist die geplante Übernahme der GSW durch die Deutsche Wohnen AG, wodurch das zweitgrößte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland nach der Deutschen Annington mit einem Bestand von rund 150.000 Wohnungen und einem Gesamtwert von ca. EUR 8,5 Mrd. entstehen würde. Mehr als zwei Drittel des gemeinsamen Portfolios liegen dann in Berlin.

In diesem Umfeld mit steigenden Preisen wird es nun auch darauf ankommen, die richtigen Ankaufentscheidungen zu treffen, um ein weiterhin qualitativ hochwertiges Wachstum zu generieren. Die Westgrund-Unternehmensgruppe konnte bisher von dem weiterhin guten wirtschaftlichen Gesamtumfeld profitieren und prüft aktuell weitere Wachstumsoptionen.

Anfang März 2013 wurden mit der größten Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte über eine Tochtergesellschaft insgesamt 1.085 Wohneinheiten in Berlin erworben. Der Erwerb erfolgte aus einem Teil eines gewerblichen Non-Performing-Loan Portfolios unter dem Marktwert. Die Wohnanlage mit einer Gesamtwohnfläche von 75.300 m² und einer Grundstücksfläche von rund 94.000 m² befindet sich in Berlin - Spandau. Die aktuelle Nettomiete des Portfolios liegt bei EUR 3,92 Mio. p.a. Der aktuelle Leerstand beträgt rd. 10% bei einer durchschnittlichen Miete von nur EUR 4,80/qm und bietet deutliches Steigerungspotenzial durch Neuvermietung der vorhandenen Leerwohnungen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im 2. Quartal 2013 statt. Nach Vollzug einer weiteren Transaktion im August 2013 hat sich der Wohnungsbestand der Westgrund AG auf nun nahezu 5.000 Wohneinheiten erhöht. Die jährlichen Nettomieteinnahmen des Konzerns betragen aktuell ca. EUR 17 Mio.

Maßgeblich für die positiven Ankaufentscheidungen in 2012 und 2013 waren insbesondere das jeweilige Entwicklungspotential der Immobilie sowie deren Preis. Zudem überzeugen sämtliche erworbenen Bestände durch im Marktvergleich niedrige und deutlich steigere Nettokaltmieten.

Die Lage an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten war auch im ersten Halbjahr 2013 nervös aber grundsätzlich stabil. In diesem Umfeld ist die Wohnimmobilie eine im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wertbeständige Anlageform. Bei einer erneuten Verschärfung der Schuldenkrise wären negative Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt wohl nicht zu vermeiden. Positiv für den Immobilienmarkt dürften allerdings die wohl auch mittelfristig weiterhin niedrigen Zinsen sein.

Für das Konzernergebnis des Gesamtjahres sind insbesondere die erfolgswirksamen Effekte aus der Bewertung der Renditeimmobilien von Bedeutung. Aktuell gehen wir unter der Voraussetzung von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten davon aus, dass aufgrund des positiven Halbjahresergebnisses und der weiteren geplanten Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr die Konzernjahresergebnisse 2013 und 2014 deutlich positiv sein werden.

E. Sonstige Angaben

a) Erwerb und Verkauf eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im ersten Halbjahr 2013 hat die Gesellschaft 7 eigene Aktien (0,0% des Gezeichneten Kapitals) zu einem Gesamtpreis zzgl. Gebühren von EUR 39,73 gekauft. Die eigenen Aktien wurden im Juli 2013 eingezogen.

b) Chancen- und Risikobericht

Die Risikopolitik des Konzerns ist unverändert geprägt vom Bestreben nach nachhaltigem Wachstum und einer Steigerung des Unternehmenswertes. Das Risikomanagementsystem des Westgrund-Konzerns ist darauf ausgerichtet, dass die Unternehmensleitung wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten kann. Das Risikomanagementsystem ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses in allen Unternehmensbereichen. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Unternehmensbereiche vom Management identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe kontrolliert.

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Planung und Ausführung der Geschäftsstrategien des Konzerns, so dass die Risikopolitik durch die Mitglieder des Vorstands vorgegeben wird. In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme überprüft und entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Risikobericht im Konzernlagebericht 2012 ist nach der Vorgabe des Vorstands die Einschätzung der dort genannten Risiken im Wesentlichen unverändert geblieben:

- Beschaffungsmarktrisiko,
- Konjunktur- und Finanzmarktrisiko,
- Miet- und Forderungsausfallrisiko,
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko,
- Abhängigkeit von Schlüsselpersonen und interne Steuerung des Wachstums.

Bestandsgefährdende Risiken liegen unverändert bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes nicht vor.

c) Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Wie im Vorjahr werden zwei 20 %-Beteiligungen an assoziierten Unternehmen gehalten, die jeweils Projektentwicklungen betreiben. Die Beteiligungsquote entspricht

dem Gewinnanteil des Westgrund-Konzerns. Konkrete Leistungsverpflichtungen in Bezug auf die Durchführung der Projekte bestehen nicht.

Es bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern der Cologne Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 364, die marktüblich verzinst werden. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Die Westgrund AG hat von wesentlich beteiligten Aktionären bzw. diesen nahe stehenden Personen Betriebsmitteldarlehen in Höhe von TEUR 3.745 erhalten, welche marktüblich verzinst werden. Die Darlehen wurden zur Finanzierung der im ersten Halbjahr 2013 vollzogenen Immobilienankäufe verwendet. Der Ausweis erfolgte zum 30. Juni 2013 unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Weitere Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne des IAS 24 haben im ersten Halbjahr 2013 nicht stattgefunden.

d) Deutscher Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG des Vorstands und des Aufsichtsrats der Westgrund AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite www.westgrund.de dauerhaft zugänglich.

e) Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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 27. August 2013

gez. Arndt Krienen