



Konzernzwischenbericht
über das 1. Halbjahr 2014
der

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2014

A K T I V A

	Anhang	€	€	31.12.2013 T€
A. Langfristige Vermögenswerte				
I. Immaterielle Vermögenswerte				
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15,00		0
2. Geschäfts- oder Firmenwert		<u>0,00</u>	15,00	0
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.a)		325.559.808,49	230.655
III. Sachanlagen				
1. Technische Anlagen und Maschinen		223.354,03		247
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>25.887,42</u>	249.241,45	23
IV. Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens			27.512,00	28
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte			695.189,65	809
VI. Latente Steueransprüche	D.b)		42.854,95	135
B. Kurzfristige Vermögenswerte				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.d)	240.682,80		236
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	D.c)	11.997.829,73		7.707
3. Unfertige Leistungen	D.e)	<u>737.025,00</u>	12.975.537,53	737
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		802.832,88		742
2. Tatsächliche Steuerforderungen		47.879,14		46
3. Sonstige Vermögenswerte		<u>928.603,61</u>	1.779.315,63	740
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.f)		12.409.770,09	4.024
C. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	D.k)		<u>0,00</u>	<u>1.252</u>
			<u>353.739.244,79</u>	<u>247.381</u>

P A S S I V A

	Anhang	€	€	31.12.2013 T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	D.g)	30.110.360,00		24.090
II. Rücklagen	D.g)	26.621.434,55		12.288
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		1.006.475,24		332
IV. Konzernbilanzgewinn		<u>45.971.069,07</u>	103.709.338,86	39.387
B. Langfristige Verbindlichkeiten				
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.b)	12.332.437,81		9.926
2. Pensionsrückstellungen		80.913,00		97
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.h)	154.263.453,78		97.385
4. Derivate	D.i)	2.630.723,62		951
5. Anleihen	D.j)	19.239.559,60		0
6. Leasingverbindlichkeiten		<u>4.721.970,58</u>	193.269.058,39	4.729
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.h)	41.091.953,58		38.656
2. Erhaltene Anzahlungen		11.787.280,13		7.414
3. Leasingverbindlichkeiten		12.090,73		11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.294.538,39		1.002
5. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		37.974,06		33
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.537.010,65</u>	56.760.847,54	10.197
D. Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	D.k)		0,00	883
			<u>353.739.244,79</u>	<u>247.381</u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014

			01.01.2013 - 30.06.2013	
Anhang			€	
			€	
			T€	
1.	Umsatzerlöse		9.357.920,58	5.985
2.	Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten sowie unfertigen Leistungen		4.197.472,82	2.274
3.	Ergebnis aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	D.a)	8.660.005,42	7.940
4.	Sonstige betriebliche Erträge		159.109,41	72
5.	Materialaufwand			
a)	Hausbewirtschaftung	-7.146.428,21		-4.175
b)	Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>	-7.146.428,21	-96
6.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	-874.241,40		-543
b)	Soziale Abgaben	<u>-83.012,43</u>	-957.253,83	-65
7.	Abschreibungen		-48.395,84	-32
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.626.750,05	-1.245
9.	Erträge aus Beteiligungen		0,00	0
10.	Gewinn aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften		380.873,28	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.662,64	19
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.785.542,68	-1.537
13.	Gewinne aus Erstkonsolidierungen		101.030,05	0
14.	Verlustanteile an assoziierten Unternehmen		<u>0,00</u>	<u>-125</u>
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>8.332.703,59</u>	<u>8.472</u>
16.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.587.945,69	-1.380
17.	Sonstige Steuern		<u>-100,30</u>	<u>0</u>
18.	Konzern-Jahresergebnis		6.744.657,60	7.092
19.	Gewinne, die den Minderheitsanteilen zuzurechnen sind (Vorj.: Verluste)		<u>-161.055,47</u>	<u>33</u>
20.	Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind		6.583.602,13	7.125
21.	Konzern-Gewinnvortrag		<u>39.387.466,94</u>	<u>21.586</u>
22.	Konzern-Bilanzgewinn		<u>45.971.069,07</u>	<u>28.711</u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2014

	T€	01.01.2013- 30.06.2013 T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	8.333	8.472
Finanzaufwendungen	4.786	1.537
Finanzerträge	-41	-19
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	48	32
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Zeitwertbewertung der als		
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.660	-7.940
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	-101	0
Gewinn (-) aus Unternehmensverkäufen	-381	0
Verlust (+) / Gewinn (-) aus assoziierten Unternehmen	0	125
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	122	77
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-16	-16
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-4.223	-2.370
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	4.753	3.745
Gezahlte Zinsen (-)	-3.353	-1.784
Erhaltene Zinsen (+)	41	19
Erhaltene (+) / gezahlte (-) Steuern	-8	-20
	<u>1.300</u>	<u>1.858</u>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	<u>1.300</u>	<u>1.858</u>

	T€	01.01.2013- 30.06.2013 T€
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	0	73
Auszahlungen für den Erwerb von Renditeimmobilien (-)	-59.903	-47.161
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. veräußerter liquider Mittel (+)	249	0
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-)	-5	-3
	<u>-59.659</u>	<u>-47.091</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-59.659</u>	<u>-47.091</u>

	01.01.2013-
	30.06.2013
	T€
	T€
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.089
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Finanzierungsverbindlichkeiten	18.135
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	-875
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten (+)	7.895
	<u>5.533</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>66.244</u>
	<u>44.897</u>

	01.01.2013-
	30.06.2013
	T€
	T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.885
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.024
Umgliederung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	501
	<u>0</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>12.410</u>
davon nicht frei verfügbar	<u>556</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	<u>11.854</u>
	<u>2.288</u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014

	€	01.01.2013 - 30.06.2013 T€
Konzern-Jahresergebnis	6.744.657,60	7.092
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum	<u>0,00</u>	<u>0</u>
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	<u><u>6.744.657,60</u></u>	<u><u>7.092</u></u>
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.583.602,13	7.125
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	161.055,47	-33
Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	0,26	0,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	0,25	0,34

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrück- lage EUR	Gewinnvortrag EUR	Andere Gesellschafter EUR	Konzern- ergebnis EUR	Summe EUR
Stand 01.01.2013	18.681.517,00	8.210.360,17	17.270.812,01	225.127,73	4.315.373,94	48.703.190,85
Gewinnverwendung 2012	0,00	0,00	4.315.373,94	0,00	-4.315.373,94	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	116.532,90	0,00	0,00	0,00	116.532,90
Barkapitalerhöhung	1.868.150,00	3.754.981,50	0,00	0,00	0,00	5.623.131,50
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-89.162,98	0,00	0,00	0,00	-89.162,98
Sachkapitalerhöhung	1.200.000,00	2.400.000,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.174.966,00	-2.174.966,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausübung von Aktienoptionen	165.000,00	92.400,00	0,00	0,00	0,00	257.400,00
Veränderung Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,00	39.589,82	0,00	39.589,82
Einziehung eigener Anteile	-7,00	-32,73	0,00	0,00	0,00	-39,73
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-21.826,43	0,00	-67,87	0,00	-21.894,30
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	67.783,76	17.801.280,99	17.869.064,75
Stand 31.12.2013	24.089.626,00	12.288.286,43	21.586.185,95	332.433,44	17.801.280,99	76.097.812,81
Stand 01.01.2013	24.089.626,00	12.288.286,43	21.586.185,95	332.433,44	17.801.280,99	76.097.812,81
Gewinnverwendung 2013	0,00	0,00	17.801.280,99	0,00	-17.801.280,99	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	122.360,82	0,00	0,00	0,00	122.360,82
Barkapitalerhöhung	2.392.374,00	5.741.697,60	0,00	0,00	0,00	8.134.071,60
Sachkapitalerhöhung I	2.774.429,00	6.658.631,00	0,00	0,00	0,00	9.433.060,00
Sachkapitalerhöhung II	853.939,00	2.049.453,60	0,00	0,00	0,00	2.903.392,60
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-238.994,90	0,00	0,00	0,00	-238.994,90
Veränderung Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,00	512.986,33	0,00	512.986,33
Erwerb eigener Anteile	-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00
Periodenergebnis 01.01. - 30.06.2014	0,00	0,00	0,00	161.055,47	6.583.602,13	6.744.657,60
Stand 30.06.2014	30.110.360,00	26.621.434,55	39.387.466,94	1.006.475,24	6.583.602,13	103.709.338,86

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Halbjahresfinanzbericht der WESTGRUND AG enthält nach den Vorschriften der §§ 37w Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss, einen Konzernzwischenlagebericht sowie eine Erklärung des Vorstands gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 Handelsgesetzbuch (HGB). Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

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

B. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss wurde gemäß § 315a HGB in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten die nachfolgenden zum 1. Januar 2014 erstmals anzuwendenden neuen bzw. geänderten Standards:

- IAS 28: Die Neufassung des IAS 28 „Investitionen in assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ regelt die Einbeziehung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode.
- IAS 32: Im Dezember 2011 hat das IASB Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ veröffentlicht. Durch die Änderungen werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten klargestellt und Inkonsistenzen der praktischen Handhabung bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten beseitigt.
- IAS 36: Im Mai 2013 hat das IASB Änderungen zu IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ veröffentlicht. Bei der Entwicklung von IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ hatte das IASB entschieden, IAS 36 anzupassen, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten anzugeben sind. Mit den veröffentlichten Änderungen stellt das IASB nun die ursprüngliche Absicht dar, dass Angaben über den erzielbaren Betrag, wenn dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert, nur für wertgeminderte Vermögenswerte oder zahlungsmittelgenerierende Einheiten anzugeben sind.
- IAS 39: Mit „Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting“ veröffentlichte das IASB im Juni 2013 eine Ergänzung zu IAS 39 (Financial Instruments: Recognition and Measurement). Durch die Ergänzung wird die Fortführung einer bestehenden Sicherungsbeziehung

im Rahmen der Novation von Derivaten neu geregelt. Bei einer Novation kommen die ursprünglichen Vertragsparteien eines Derivates überein, dass ein Zentralkontrahent an die Stelle ihrer jeweiligen Gegenpartei treten soll. Durch die Neuregelung können Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen bestehen bleiben, wenn bestimmte Merkmale kumulativ erfüllt sind.

- IFRS 10: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ veröffentlicht. IFRS 10 schafft eine einheitliche Definition für den Begriff der Beherrschung und damit eine einheitliche Grundlage für das Vorliegen einer Mutter-Tochter-Beziehung sowie die hiermit verbundene Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard ersetzt insofern die bisher relevanten Verlautbarungen IAS 27 und SIC-12.
- IFRS 11: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ veröffentlicht. IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Der neue Standard ersetzt die bisher für Fragen der Bilanzierung von Joint Ventures einschlägigen Vorschriften IAS 31 und SIC-13.
- IFRS 12: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 12 „Disclosure of Interests in Other Entities“ veröffentlicht. IFRS 12 regelt die Anhangsangaben zu Unternehmensverbindungen im Konzernabschluss.
- Das IASB hat im Oktober 2012 mit „Investment Entities“ Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 27 für Investmentgesellschaften veröffentlicht. Diese werden von der Pflicht zur Konsolidierung von bestimmten Tochtergesellschaften nach IFRS 10 befreit. Sie haben diese stattdessen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Darüber hinaus werden die Anhangsangaben für Investmentgesellschaften in IFRS 12 erweitert.

Die Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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.

C. 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 der WESTGRUND AG mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:

1	WESTGRUND AG, Berlin		
2	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
3	IMMOLETO GmbH, Berlin	100%	
4	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
6	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
7	Westgrund Immobilien 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	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100%	
12	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Wesseling	89,2%	Mittelbare Beteiligung
13	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6%	Mittelbare Beteiligung
14	WESTGRUND Immobilien Beteiligung IV. GmbH, Berlin	100%	
15	WESTGRUND Immobilien Beteiligung V. GmbH, Berlin	94,0%	
16	WESTGRUND Immobilien Beteiligung VI. GmbH, Berlin	100%	
17	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	99,7%	4,9% als mittelbare Beteiligung
18	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7%	Mittelbare Beteiligung
19	WAB Hausverwaltungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7%	Mittelbare Beteiligung
20	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0%	
21	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100%	
22	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100%	
23	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100%	
24	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	100%	
25	Westgrund VII. GmbH, Berlin	100%	
26	Brilliant 2000 GmbH, Wesseling	94,9%	
27	Brillant 1816. GmbH, Wesseling	94,9%	Mittelbare Beteiligung
28	Brillant 1816. GmbH & Co. Immobilienverwaltung KG, Wesseling		Mittelbare Beteiligung

Die Gesellschaften ab Nummer 21 sind im Laufe des ersten Halbjahres 2014 gegründet / erworben worden und werden zum 30. Juni 2014 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Tochtergesellschaften mit der Nummer 21 bis 25 wurden im ersten Halbjahr 2014 als Vorratsgesellschaften jeweils mit einem Bestand an liquiden Mitteln von TEUR 25 zu einem

Kaufpreis von TEUR 29 erworben. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich jeweils negative Unterschiedsbeträge von TEUR 4, welche jeweils sofort erfolgswirksam erfasst wurden.

Die Tochtergesellschaften mit den Nummern 26 bis 28 wurden im Juni 2014 im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingelegt. Der Kaufpreis für 94,9 % der Geschäftsanteile an der Brilliant 2000 GmbH, welche jeweils zu 100% an der Brillant 1816 GmbH und der Brillant 1816 GmbH & Co. Immobilienverwaltung KG beteiligt ist, betrug EUR 9.433.060 und wurde vollständig durch die Ausgabe von 2.774.429 neuen Aktien der WESTGRUND AG zu einem Kurs von EUR 3,40 geleistet. Die Brilliant 2000 GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften verfügten zum Zeitpunkt der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Juni 2014 (Übertragungstichtag) konsolidiert über folgende Vermögenswerte und Schulden:

	Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Immobilien	29.420	25.840
Unfertige Leistungen	262	262
Liquide Mittel	7	7
Sonstige Vermögenswerte	209	209
Latente Steuerverbindlichkeiten	923	923
Bankverbindlichkeiten	18.486	18.486
Erhaltene Anzahlungen	403	403
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	28	28
Anteile anderer Gesellschafter	512	
Nettovermögen	9.546	

Die Kaufpreisallokation zum Zwecke der Erstkonsolidierung wurde auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Erkenntnisse und vorhandenen Informationen durchgeführt. Der Zeitwert der Immobilien wurde auf der Grundlage des Bewertungsgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Aus der Erstkonsolidierung resultiert ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 101, welcher sofort erfolgswirksam vereinnahmt und in der Gewinn- und Verlustrechnung als separate Position ausgewiesen wird. Das Pro-Forma-Ergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 12. Juni 2014 betrug TEUR -396.

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben im ersten Halbjahr 2014 nicht stattgefunden.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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 Renditeimmobilien wurden zum 30. Juni 2014 zum Verkehrswert

gemäß IAS 40 bilanziert. Die Ermittlung der Verkehrswerte zum 30. Juni 2014 erfolgte durch einen externen Gutachter.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der DCF-Bewertung zum 30. Juni 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 weitgehend unverändert zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 5,00 – 11,50 p.a.
Verwaltungskosten:	EUR 240 - 300 / Einheit p.a.
Mieterwechsel:	5% - 10 % p.a.
Diskontierungszins:	5,50 % - 7,25 % (Gewerbeimmobilien bis 10 %)
Kapitalisierungszins:	4,5 % - 9,5 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	6,0 % - 9,5 %

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich seit dem 31. Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

	30.06.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Vortrag 01.01.	230.655	135.453
Zugänge / Abgänge	86.245	74.989
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	9.152	21.125
Verluste aus Zeitwertänderungen	-492	-912
Stand 30.06. / 31.12.	<u>325.560</u>	<u>230.655</u>

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 wie im Vorjahr 30,2 % (15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer zzgl. 14,35 % Gewerbesteuer).

c) Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag betragen die Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten EUR 12,0 Mio. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Die Vorauszahlungen betreffen das Jahr 2014 sowie noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebskostenteile aus dem Jahr 2013.

d) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien sind dazu bestimmt, kurzfristig weiter veräußert zu werden. Im Gegensatz zu den unter den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesenen Immobilienportfolien handelt es sich um überwiegend einzelne Wohnungen an den Standorten Hagen und Remscheid, die nicht langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

e) Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen wird das letzte aktuell noch in der Umsetzung befindliche Projekt ausgewiesen. Aufgrund der Dauer der Projektentwicklung erfolgt die Bewertung des unbebauten Grundstücks zum Bilanzstichtag mit dem Bodenwert ohne die Berücksichtigung von eventuellen zukünftigen Ergebnisbeiträgen.

f) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2014 EUR 12,4 Mio., von denen EUR 0,6 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ist aus der Kapitalflussrechnung des ersten Halbjahres 2014 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

Durch die im März 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung sind nach Abzug der Kosten der Barkapitalerhöhung liquide Mittel in Höhe von ca. EUR 7,9 Mio. zugeflossen.

Weiterhin sind durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung (2014/2016) im April 2014 nach Abzug der Kosten liquide Mittel in Höhe von EUR 19,2 Mio. zugeflossen.

g) Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 30.110.368,00 (31.12.2013: EUR 24.089.626,00). Es ist eingeteilt in 30.110.368 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00. Davon hält die WESTGRUND AG zum 30. Juni 2014 acht Stückaktien, welche vom Grundkapital abgesetzt wurden.

Im März 2014 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.392.374,00 auf EUR 26.482.000,00 im Wege der Barkapitalerhöhung erhöht. Der Ausgabekurs für die neuen Anteile belief sich auf EUR 3,40.

Im Juni 2014 wurde die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Portfolios Halle / Saale vollzogen und eine Forderung von einem Aktionär gegen die Ausgabe von Aktien erworben. Insgesamt wurden dafür 3.628.368 Inhaberstückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 3,40 ausgegeben. Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt danach EUR 30.110.368,00.

Am 12. Juni 2014 hat die WESTGRUND AG acht eigene Aktien zu einem Kurswert von EUR 3,75 erworben. Die Anschaffungskosten dafür betragen EUR 45,97.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Kapitalherabsetzung um EUR 8,00 in das Handelsregister EUR 30.110.360,00 beträgt, um EUR 3.011.036,00 auf EUR 33.121.396,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wird durchgeführt durch Ausgabe von 3.011.036 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 2014 an gewinnbezugsberechtigt. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte im Juli 2014.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im ersten Halbjahr 2014 insgesamt 25.754.871 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 26.296.800 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,26 bei einem verwässerten Ergebnis von EUR 0,25.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2014 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 29,3 %.

Der Net Asset Value (EPRA) hat sich im ersten Halbjahr 2014 wie folgt entwickelt, wobei die im Juni 2014 beschlossene Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln noch nicht berücksichtigt ist:

	30.06.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	102.703	75.766
(+) latente Steuern	12.290	9.791
(+) Derivate	2.631	951
NAV	117.624	86.508
NAV in EUR / Aktie	3,91	3,59

h) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2014 zu 79 % langfristiger Natur. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 41,1 Mio. wurden EUR 36,9 Mio. im Juli 2014 bereits langfristig bis zum 30. September 2024 zu einem synthetischen Festzinssatz von 2,99 % refinanziert.

Von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 13,8 Mio. eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und EUR 140,5 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

i) Derivate

Im Zuge der im März 2014 erfolgten langfristigen Refinanzierung von kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden zwei alte Zinsswaps mit Restlaufzeiten bis 2015/2018 abgelöst. Gleichzeitig wurden mit dem Abschluss der neuen Finanzierungen neue Zinsswaps abgeschlossen, welche dazu führen, dass es sich bei den langfristigen Bankverbindlichkeiten um einen synthetischen Festkredit handelt.

Durch die Kopplung der Konditionen der neu abgeschlossenen Zinsswaps mit der Ablösung der alten Zinsswaps werden die Sicherungsbeziehungen zwischen den Zinsswaps und den Bankverbindlichkeiten bis zum Bilanzstichtag als nicht effektiv beurteilt. Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass die Sicherungsbeziehungen zwischen den neu abgeschlossenen Zinsswaps und den abgesicherten Zinszahlungen aus den refinanzierten Bankverbindlichkeiten effektiv im Sinne des IAS 39 sind. Die Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2014 in Höhe von EUR 1,7 Mio. sind deshalb erfolgswirksam innerhalb des Zinsaufwands bilanziert. In der Zukunft werden im Falle einer Effektivität der Sicherungsbeziehungen die Wertänderungen der Zinsswaps direkt im Eigenkapital ausgewiesen.

j) Wandelanleihe

Anfang April wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wird mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli EUR 3,36) für eine Stückaktie. Die Kosten der Begebung der Anleihe werden vom Nominalbetrag der Anleihe abgesetzt und über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst.

k) Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen zur Veräußerung stehenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden im Januar 2014 im Wege eines Anteilsverkaufs veräußert, was zu einem Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 381 geführt hat.

l) Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Im Westgrund-Konzern kommt gemäß IFRS 13 folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:

Stufe 1: Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

Stufe 2: Andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und diese Input-Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungs- hierarchie	30.06.2014 TEUR	30.06.2013 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	325.560	230.655
Passiva			
Derivate	Stufe 2	2.631	951
Pensionsrückstellungen	Stufe 3	81	97

Daneben bestehen folgende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

		Buchwert		Zeitwert	
		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	167	167	167	167
Zahlungsmittel	(3)	12.410	4.024	12.410	4.024
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	1.363	1.256	1.363	1.256
Langfristige Forderungen	(4)	149	94	149	94
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	195.355	136.041	194.549	135.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	1.295	1.002	1.295	1.002
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	2.537	11.080	2.537	11.080
Leasingverbindlichkeiten	(5)	4.734	4.740	4.734	4.740

Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Kredite und Forderungen
- (2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten
- (3) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- (4) Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte
- (5) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

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 2014 hat die Gesellschaft acht eigene Aktien (0,0 % des Gezeichneten Kapitals) zu einem Gesamtpreis zzgl. Gebühren von EUR 45,97 gekauft. Die eigenen Aktien wurden im Juli 2014 eingezogen.

b) Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern der Cologne Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 379, die marktüblich verzinst wurden. Die Cologne Real Estate GmbH wurde im Januar 2014 verkauft, so dass auch die Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern zum 30. Juni 2014 nicht mehr bestehen.

Die WESTGRUND AG hatte in 2013 und zum 31. Dezember 2013 von wesentlich beteiligten Aktionären und diesen nahestehenden Personen unmittelbar und mittelbar über eine ausländische Kapitalgesellschaft Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,1 Mio. erhalten, welche marktüblich verzinst wurden. Der Ausweis zum 31. Dezember 2013 erfolgte unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten wurden im ersten Halbjahr 2014 vollständig zurückgeführt. Dabei wurde eine Forderung eines Aktionärs gegen die WESTGRUND AG in Höhe von EUR 2,9 Mio. im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingebracht. Es wurden 853.939 Aktien zu einem Aktienpreis von EUR 3,40 ausgegeben.

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von TEUR 123 (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG

abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

Im Januar 2014 hat die WESTGRUND AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär und einem Dritten zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Juni 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Aktienausgabepreis von EUR 3,40.

Im Mai 2014 wurden von einem Aktionär und einem diesem nahestehenden Unternehmen Immobilien am Standort Leipzig mit einem Volumen von EUR 2,7 Mio. zu angemessenen Konditionen erworben.

Die WESTGRUND AG hat im Juli 2014 über ein ausländisches Unternehmen, welches einem wesentlich beteiligten Aktionär nahe steht, ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. erhalten, welches marktüblich verzinst wird. Der Ausweis zum nächsten Bilanzstichtag erfolgt unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Der beabsichtigte Weiterverkauf zu marktüblichen Konditionen von 1.300 Einheiten aus dem im Juli 2014 beurkundeten Erwerb des Berlinovo-Portfolios mit insgesamt ca. 13.300 Einheiten erfolgt an die FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, deren Vorstandsvorsitzender ein Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG ist.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung.

Weitere Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne des IAS 24 haben im ersten Halbjahr 2014 nicht stattgefunden.

c) Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 30. Juni 2014 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen. Die gesamten finanziellen Verpflichtungen aus Mietzahlungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich zum 30. Juni 2014 auf ca. TEUR 360 (Vorjahr: TEUR 512) mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2016. Aus Leasingverträgen ergeben sich zum 30. Juni 2014 finanzielle Verpflichtungen aus Leasingzahlungen von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 3) bis zum Ende der Leasingverträge. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 30. Juni 2014 auf TEUR 471 (Vorjahr: TEUR 515).

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen zu vermerken.

d) Anzahl der Mitarbeiter

Im ersten Halbjahr 2014 wurden durchschnittlich 25 Arbeitnehmer, davon 9 Aushilfen (Vorjahreszeitraum: 21 Arbeitnehmer, davon 9 Aushilfen) beschäftigt.

e) 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.

f) Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte 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 12. August 2014

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen

gez. Sascha Giest

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernzwischenlagebericht des ersten Halbjahres 2014

A. Allgemeine Angaben

Die WESTGRUND AG ist die oberste Gesellschaft (Muttergesellschaft) der Westgrund-Unternehmensgruppe, welche zum 30. Juni 2014 insgesamt 28 Gesellschaften umfasst. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Westgrund-Unternehmensgruppe liegt unverändert auf dem Erwerb, dem Management und der Bewirtschaftung von deutschen Wohnimmobilien.

B. Erläuterungen zur Ertragslage

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014 erzielte der Westgrund-Konzern Umsatzerlöse von EUR 9,4 Mio. gegenüber EUR 6,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Umsatzerlöse entfallen mit EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 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 2013 werden erstmalig voll bilanziell wirksam, so dass auch auf Jahressicht mit einer deutlichen Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr zu rechnen ist.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse + Bestandsveränderung – Materialaufwand) betrug bei unverändert guten Vermietungsständen bei den Wohnimmobilienobjekten im ersten Halbjahr 2014 EUR 6,4 Mio. nach EUR 4,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus Immobilienverkäufen von im Umlaufvermögen bilanzierten Immobilien wurde ein Buchgewinn von TEUR 150 erzielt. Verkäufe von Renditeimmobilien erfolgten im ersten Halbjahr 2014 nicht.

Das Ergebnis vor Steuern war mit EUR 8,3 Mio. positiv (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.), wobei insbesondere die Gewinne aus der Zeitbewertung der Renditeimmobilien in Höhe von EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) sowie die Verluste aus der Marktbewertung von Zinsswaps in Höhe von EUR -1,7 Mio. (Vorjahr: Gewinn von EUR 0,2 Mio.) enthalten sind. Das um diese beiden Bewertungseffekte bereinigte operative Ergebnis vor Steuern hat sich demnach von EUR 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2013 auf EUR 1,4 Mio. im ersten Halbjahr 2014 erhöht.

Das Konzernergebnis nach Steuern einschließlich sämtlicher Bewertungseffekte betrug im ersten Halbjahr 2014 EUR 6,7 Mio. nach EUR 7,1 Mio. im Vorjahr. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt für den gleichen Zeitraum EUR 0,26 (Vorjahr: EUR 0,35). Das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt EUR 0,25 (Vorjahr: EUR 0,34).

C. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage ist geprägt durch die Erhöhung der Bilanzsumme von EUR 247,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 353,7 Mio. zum 30. Juni 2014 insbesondere als Folge des vollzogenen Erwerbs von Immobilienportfolien insbesondere an den Standorten Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Finanziert wurden die im ersten Halbjahr vollzogenen Immobilienerwerbe durch eine entsprechende Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die Ausgabe einer Wandelanleihe sowie die entsprechende Zuführung von Eigenkapital im Wege von Bar- und Sachkapitalerhöhungen.

Der operative Cash Flow der Westgrund-Unternehmensgruppe des ersten Halbjahres 2014 lag mit EUR 1,3 Mio. gegenüber EUR 1,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf niedrigerem Niveau. Die positiven Cash Flow Effekte aufgrund des Anstiegs des Rohergebnisses wurden dabei durch höhere Zinszahlungen und einen gegenüber dem Vorjahr geringeren Anstieg des Working Capital kompensiert.

D. 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 2013 ist nach der Vorgabe des Vorstands die Einschätzung der dort genannten Risiken im Wesentlichen unverändert geblieben:

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

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

E. Prognosebericht - Ausblick für das zweite Halbjahr 2014

Die hervorragende Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2014 vollzog sich in einem weiterhin soliden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Auch motiviert durch die erneute Zinssenkung der Europäischen Zentralbank wird von einer weiteren guten Entwicklung der Immobilienmärkte ausgegangen.

Ein Meilenstein für die zukünftige Entwicklung des Westgrund-Konzerns stellt der im Juli 2014 beurkundete Erwerb von 13.300 Wohnungen (Berlinovo-Portfolio) dar, von denen ca. 1.300 Einheiten kurzfristig weiter veräußert werden sollen. Das Kernportfolio ohne die weiter zu veräußernden Einheiten umfasst 11.985 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten mit rund 735.000 Quadratmetern Mietfläche an den Standorten Niedersachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen. Der Wohnungsbestand des Westgrund-Konzerns wird dadurch nahezu verdreifacht. Der Netto-Kaufpreis für dieses Kernportfolio beläuft sich auf ca. EUR 390 Mio. bei einer Jahresnettokaltmiete von knapp EUR 37 Mio. bei einem Vermietungsstand von ca. 91 %.

Nach der Integration des Kernportfolios in den Westgrund-Konzern ist damit zu rechnen, dass die neu erworbenen Immobilien durch positive Bewertungseffekte wesentlich zum Konzernjahresergebnis 2014 beitragen werden.

Das erforderliche Eigenkapital für den Vollzug der im Juli beurkundeten Ankäufe soll im Rahmen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2014 erfolgen. Die dazu erforderlichen Beschlüsse wurden auf der ordentlichen Hauptversammlung der WESTGRUND AG am 13. Juni 2014 gefasst. Danach wird das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen um bis zu EUR 40.000.000 durch die Ausgabe von Stückaktien erhöht.

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 2014 wurden hierbei rasante Fortschritte erzielt. Das Immobilienportfolio wurde von EUR 135 Mio. Ende 2012 auf EUR 325,6 Mio. zum 30. Juni 2014 ausgebaut. Aktuell wird davon ausgegangen, dass nach der Integration der im Juli erworbenen weiteren rund 12.000 Einheiten der Gesamtwert des langfristig gehaltenen Immobilienportfolios ca. EUR 800 Mio. betragen wird.

In diesem Umfeld mit steigenden Preisen wird es nun auch darauf ankommen, die bereits angekauften Immobilien gut zu verwalten sowie bei eventuellen weiteren noch zu erwerbenden Immobilienportfolien 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.

Maßgeblich für die positiven Ankaufentscheidungen in 2013 und 2014 waren insbesondere das jeweilige Entwicklungspotential der Immobilie sowie deren Preis. Zudem überzeugen sämtliche erworbenen Bestände durch im Marktvergleich niedrige und deutlich steigbare Nettokaltmieten.

Die Lage an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten war im ersten Halbjahr 2014 nach den Turbulenzen in der Vergangenheit weitgehend 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 mittel- bis langfristig weiterhin niedrigen Zinsen sein.

Für das Konzernergebnis des Gesamtjahres und für die Konzernbilanzsumme zum Jahresende sind insbesondere die erfolgswirksamen Effekte aus der Bewertung der Renditeimmobilien von Bedeutung, wofür die in 2014 bereits realisierten und geplanten Akquisitionen eine wesentliche Rolle einnehmen. Unter der Vo-raussetzung von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten gehen wir davon aus, dass sich aufgrund des positiven Halbjahresergebnisses und bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr unsere Prognose aus dem Konzernlagebericht 2013 positiv verändert hat.

F. Nachtragsbericht

Im Juli 2014 wurde das Berlinovo-Portfolio mit 13.300 Einheiten beurkundet, von denen ca. 1.300 Einheiten kurzfristig weiter veräußert werden sollen. Weitere Einzelheiten dazu finden sich unter E.Prognosebericht - Ausblick für das zweite Halbjahr 2014.

Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 41,1 Mio. wurden EUR 36,9 Mio. im Juli 2014 langfristig bis zum 30. September 2024 zu einem synthetischen Festzinssatz von 2,99 % refinanziert.

Weitere wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

Berlin, den 12. August 2014

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen

gez. Sascha Giest

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
an die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschluss nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Köln, den 12. August 2014

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger) (Güntgen)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer